



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 32. ГОДИНА IV

ПАНЧЕВО, 23. новембар 2011. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 11.117,28
Цена овог примерка 816,30

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„GREEN FIELD 3“ ЕКО-ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА
ЗОНА НАЈЈУЖНИЈЕ ГРАНИЦЕ ГП УЗ ДУНАВ,
ИСПОД ТЕ-ТО-А У ПАНЧЕВУ**



С А Д Р Ж А Ј**О П Ш Т И Д Е О**

- 01. Решење о регистрацији фирме
- 02. Лиценца одговорног урбанисте

Т Е К С Т У А Л Н И Д Е О**1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

- 1.1. Повод за израду плана
- 1.2. Циљ израде плана

2. ПРАВНИ ОСНОВ**3. ПЛАНСКИ ОСНОВ**

- 3.1. Извод из плана вишег реда
- 3.2. Стечене обавезе, проблеми и ограничења карактеристична за планско подручје
- 3.3. Измене у односу на плански основ

4. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**5. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ**

- 5.1. Стање подлога
- 5.2. Прибављени услови
- 5.3. Постојећа намена, начин коришћења земљишта и процена развојних могућности
 - 5.3.1. Опис локације / Постојећа намена површина / Анализа и оцена стања
 - 5.3.2. Процена развојних могућности земљишта за изградњу
 - 5.3.3. Демографски подаци
 - 5.3.4. Постојеће стање и процена развојних могућности траса, коридора и регулације саобраћајница
 - 5.3.5. Постојеће стање и процена развојних могућности мрежа и расположивих капацитета јавних комуналних инфраструктурних система и зеленила
 - 5.3.6. Анализа и оцена стања евидентираних и заштићених објеката културно историјског наслеђа, споменика културе, природе и амбијенталних целина
 - 5.3.7. Анализа природних услова и стања животне средине и процена

- Развојних могућности
5.3.8. Прелиминарни програмски елементи

6. ПЛАН

- 6.1. Концепција уређења, опис локација и подела простора на посебне целине / зоне**
- 6.2. Намена земљишта по зонама / целинама**
- 6.3. Трасе коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру**
- 6.4. Биланс урбанистичких показатеља**

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА

- 7.1. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте**
 - 7.1.1. Локације и попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене
 - 7.1.2. Компатибилност и могуће трансформације планираних јавних намена
 - 7.1.3. Општи услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене
 - 7.1.3.1. Опис карактеристичне намене зоне
 - 7.1.5.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката
 - 7.1.5.3. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање
 - Услови за величину парцела
 - Регулација и нивелација са елементима за обележавање
 - 7.1.5.4. Спољна грађевинска линија према регулацији
 - 7.1.5.5. Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене
 - 7.1.5.6. Положај према границама суседних парцела
 - 7.1.5.7. Дозвољена спратност-висина објеката
 - 7.1.5.8. Параметри за ниво грађевинске парцеле
 - 1. Индекс заузетости (Из -%),
 - 2. Индекс изграђености (Ии)
 - 7.1.5.9. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката
 - а) Обликовање завршне етаже и крова
 - б) Примена завршних материјала и боја
 - 7.1.5.10. Правила и услови за друге објекте на парцели
 - 7.1.5.11. Услови за пешачке и колске приступе
 - 7.1.5.12. Паркирање на парцели
 - 7.1.5.13. Уређење слободних површина парцеле
 - 7.1.5.14. Ограђивање грађевинске парцеле
 - 7.1.5.15. Правила и услови за замену постојећих објеката
 - 7.1.5.16. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима
 - 7.1.5.17. Услови и могућности фазне реализације
 - 7.1.5.18. Правила и услови за евакуацију отпада
 - 7.1.5.19. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

- 7.1.4. **Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре**
- 7.1.4.1. **Јавне саобраћајне површине**
- 7.1.4.1.1. Улична мрежа/ранг саобраћајница
- 7.1.4.1.2. Јавни градски саобраћај
- 7.1.4.1.3. Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина
- Услови за постојеће саобраћајне површине
 - Услови за новопланиране саобраћајне површине
 - Регулација површина јавне намене
 - Нивелација
- 7.1.4.1.4. Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката
- 7.1.4.1.5. Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената
- 7.1.4.1.6. Услови за друге јавне саобраћајне површине
- 7.1.4.2. **Зелене површине**
- 7.1.4.2.1. Јавно зеленило у регулацији улица
- 7.1.4.2.2. Друге јавне зелене површине
- 7.1.4.3. **Хидротехничка инфраструктура**
- 7.1.4.3.1. **Водоводна мрежа и објекти**
- 7.1.4.3.1.1. *Услови за постојећу водоводну мрежу*
- 7.1.4.3.1.2. *Услови за новопланирану водоводну мрежу*
- 7.1.4.3.1.3. *Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења*
- 7.1.4.3.2. **Канализациона мрежа и објекти**
- 7.1.4.3.2.1. *Услови за постојећу канализациону мрежу*
- 7.1.4.3.2.2. *Услови за новопланирану канализациону мрежу*
- 7.1.4.3.2.3. *Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења*
- 7.1.4.3.3. **Водопривредни услови**
- 7.1.4.4. **Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура**
- 7.1.4.4.1. **Електроенергетска мрежа и постројења**
- 7.1.4.4.1.1. *Услови за постојећу електроенергетску мрежу*
- 7.1.4.4.1.2. *Услови за новопланирану електроенергетску мрежу*
- 7.1.4.4.1.3. *Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења*
- 7.1.4.4.1.4. *Услови за јавно осветлење*
- 7.1.4.4.1.5. *Услови за декоративно осветлење јавних површина и објеката*
- 7.1.4.4.2. **Телекомуникациона мрежа и објекти**
- 7.1.4.4.2.1. *Услови за постојећу телекомуникациону мрежу*
- 7.1.4.4.2.2. *Услови за новопланирану телекомуникациону мрежу*
- 7.1.4.4.2.3. *Услови за изградњу телекомуникационих објеката и постројења*
- 7.1.4.4.3. **КДС мрежа и објекти**
- 7.1.4.4.3.1. *Услови за постојећу КДС мрежу*
- 7.1.4.4.3.2. *Услови за новопланирану КДС мрежу*
- 7.1.4.4.3.3. *Услови за изградњу КДС објеката*
- 7.1.4.5. **Термоенергетска инфраструктура**
- 7.1.4.5.1. *Услови за новопланирану гасоводну мрежу, објеката и*

постројења

7.2. Економска анализа и процена улагања из јавног сектора

7.3. Услови и мере заштите простора

7.3.1. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину – мере заштите животне средине

7.3.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи и заштита од пожара, елементарних непогода, техничко технолошких несрећа и ратних дејстава

7.4. Посебни услови

7.4.1. Попис објеката за које се израђују конзерваторски или други услови

7.4.2. Услови за неометано кретање особа са инвалидитетом

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА

8.1. Врста и намена површина и објеката за остале намне

8.1.1. Јавно коришћење простора и објеката

8.2. Правила грађења по зонама

8.2.1. Правила грађења за **ИНДУСТРИЈСКУ ЗОНУ**

8.2.2. Правила грађења за **МУЛТИФУНКЦИОНАЛНУ ЗОНУ ЗА БУДУЋИ РАЗВОЈ**

9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

9.1. Локације за даљу разраду

9.1.1. Локације за које се ради урбанистички пројекат

9.2. Статус планске документације

9.3. Услови и мере за спровођење Плана

ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	Диспозиција простора у односу на град	Р 1: 25 000
2.	Извод из Генералног плана са ширим подручјем	Р 1: 10 000
3.	Постојећа стање са границом обухвата плана	Р 1: 2 500
4.	Планирана намена простора са поделом на зоне / целине и смерницама за спровођење плана	Р 1: 2 500
5.	Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина	Р 1: 2 500
6.	План мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила	Р 1: 2 500
7.	Карта власништва	Р 1: 2 880
-	Попречни профили	Р 1:100

ПРИЛОЗИ У ПЛАНУ

1. Одлуку о изради планског документа

2. Прибављени податци и услови за израду планског документа

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „GREEN FIELD 3“ ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

На основу члана 35.став 10.Закона о планирању и изградњи, („Службени гласник РС”, бр. 79/09 и 81/09-исправка, 64/2010-Одлука Уставног Суда и 24/2011) чланва 39.став 1. тачка 5. и 99. став 1 Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 8/2008 и 4/09) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације „GREEN FIELD 3“ еко-индустријска зона- зона најужније границе ГП уз Дунав испод ТЕ-ТО-а у Панчеву („Службени лист града Панчева“ бр.4/2010), Скупштина града Панчева је на седници одржаној 23.септембра 2011. године донела

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „GREEN FIELD 3“ ЕКО-ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА ЗОНА НАЈУЖНИЈЕ ГРАНИЦЕ ГП УЗ ДУНАВ, ИСПОД ТЕ-ТО-А У ПАНЧЕВУ**1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА****1.1. Повод за израду плана**

Повод за израду Плана детаљне регулације „GREEN FIELD 3“ ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ –зона најужније границе ГП уз Дунав-испод ТЕ-ТО-а у Панчеву у ПАНЧЕВУ јесте пре свега реализација Генералног плана Панчева до 2021. Усвајањем Генералног плана произилази обавеза израде конкретних Урбанистичких планова који представљају даљу разраду предметних подручја са смерницама које су дате у Генералном плану.

Вредновањем локација за будући одрживи развој града у односу на геостратешки положај и привредни потенцијал регије, у Генералном плану Панчева је препознат овај простор као један од локалитета за „Green field“ индустријску зону. Ова нова привредна зона мора бити формирана као „еко-индустријска зона“ јер се налази у близини изграђених петрохемијских комплекса, који еколошки оптерећују шири простор. Упркос томе, ово подручје поседује услове за динамичан развој, као и потенцијал стварања генератора будућих инвестиција и нових садржаја у окружењу.

Нова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења потенцијала подручја.

1.2. Циљ израде плана

Циљ израде Плана је обезбеђивање одговарајуће планске регулативе за изградњу нових индустријских садржаја у овом делу градске територије који ће се градити у складу са стеченим урбанистичким обавезама и природним карактеристикама локације као и правилима која ће бити прописана овим Планом, односно привођење неизграђеног градског грађевинског земљишта планираној намени.

Основни циљеви обухватају следеће:

- да се разради део територије Панчево у складу са смерницама датим Генералним планом Панчева до 2021 ("Сл. лист општине Панчево", бр. 14/08),
- максимално активирање и искоришћење геостратешког положаја, макролокацијске предности и потенцијале региона Панчево. Осим што би развој ове зоне значао нови привредни и инвестициони подстицај и нови индустријски и привредни развој, требао би да омогући дислоцирање појединих привредних субјеката из централних зона Панчева,
- побољшање квалитета садржаја, коришћења и идентитета целокупног простора и рационално коришћење ресурса,
- максимално очување животне средине тј. развијање оних привредних грана и индустрије, чија технологија не утиче негативно на животну средину,
- дефинисање грађевинског земљишта јавне намене и грађевинског земљишта остале намене као и правила уређења и грађења,
- планом предвидети најрационалније мере уређења земљишта за изградњу као и обезбеђивање оптималне просторне дистрибуције намена у оквиру зоне у циљу активирања локација,
- треба обезбедити капацитете физичке инфраструктуре, који су неопходни за дефинисање зона,
- афирмисање еколошко, економски оправдане и тржишно оријентисане облике организовања предузећа,
- могућности фазне реализације, прилагођеност условима тржишта, флексибилност решења, а све у циљу да би се на овом подручју, које до сада није било покривено планском документацијом, ускладили интереси свих заинтересованих, постојећих и потенцијалних корисника. Обзиром на велики број непознаница у области привредних инвестиција (нису познати будући корисници, ближе намене и сл.), временски период који ће се третирати планом мора бити дугорочан са могућношћу етапне реализације

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ**2. ПРАВНИ ОСНОВ**

Правни основ за израду предметног Урбанистичког плана је:

- Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 79/09 и 81/09-исправка, 64/2010-Одлука Уставног Суда и 24/2011)
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације „GREEN FIELD 3“ еко-индустријска зона – зона најужније границе ГП уз Дунав испод ТЕ-ТО-а у Панчеву („Службени лист града Панчева“ бр.4/2010)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл.гласник РС" бр.31/10) 69/10 и 16/11)

3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду предметног Урбанистичког плана је Генерациони план Панчева до 2021. године ("Службени лист општине Панчево", бр. 14/2008) (у даљем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

3.1. Извод плана вишег реда

„ ... Циљ економског развоја Панчева у планском периоду је успостављање стабилног одрживог развоја, којим ће се остварити пораст запослености, побољшање квалитета живота, социјална сигурност и стабилан раст стандарда његових грађана.

Циљ развоја индустрије Панчева је стварање савремене, развијене, конкурентне индустријске структуре која ће се моћи уклопити у привредне токове ЕУ.

Привредну структуру Панчева карактерише високо учешће индустрије (нафтна, метало-прерађивачка, хемијска и прехранбена) и недовољно учешће малих и средњих предузећа, па је један од приоритетних циљева у планском периоду повећање учешћа малих и средњих предузећа. Са процесом реструктурирања постојећих, одвијаће се и оснивање нових, углавном малих и средњих предузећа, која ће имати све значајнију улогу у економском развоју Панчева

На подручју Панчева постоје повољни услови за развој малих и средњих предузећа, првенствено у следећим делатностима: металној, преради пластичних маса, графичко-издавачкој, пољопривреди, производњи прехранбених производа, различитим врстама услуга (туристичке, софтверске, пројектантске и сл).

У Регионалном Просторном Плану Београда, управо је прецизиран овај нови приступ трансрегионалној димензији просторног развоја у коме се сарадња са општином Панчево огледа у следећем:

- Дефинисању индустријског парка и слободне царинске зоне у Панчеву, комплементарно са привредним центрима узводно и низводно од реке Дунав;
- Развоју саобраћајне мреже (друмске и железничке);
- Дефинисању садржаја дунавског коридора (коридора 7 и коридора 10 који највећим делом покривају општину Панчево).

Изградња моста преко Дунава код Винче, као најзначајнија тема овако дефинисане трансрегионалне сарадње, има велике шансе да постане један од приоритета будуће Стратегије просторног развоја Србије, односно да прерасте регионални и поприми национални значај.

Панчево још увек није максимално искористило потенцијал свог географског положаја. Многобројни чиниоци, од специфичности микроположаја и способности самог Панчева да материјализује природне предиспозиције у макрорегионалном и мезорегионалном смислу.

На основу Генералног плана Панчева предметно подручје обухвата урбанистичку целину „Green field“ индустрије – 3. зона најужније границе ГП уз Дунав испод ТЕ-ТО-а у Панчеву, намењену за привредне делатности.....“

„ ... Г.8. Привредне делатности и привредне зоне (индустријски комплекси)

У концепцији дугорочног развоја и размештаја привредних делатности и привредних зона, постављени су следећи циљеви:

- Ревитализација и модернизација постојећих и изградња нових производних капацитета;
- Раст учешћа индустрије у Друштвеном производу Панчева (у односу на привреду);
- Прилагођавање величине и структуре индустрије стварним потребама тржишта;
- Обезбедити понуду локација различитих величина, ради рационалног коришћења земљишта и прилагођавања потребама потенцијалних инвеститора;
- Простори за привредне активности планирани су према процењеним потребама уз додатни услов да се обезбеди разноврсна понуда локација на различитим развојним

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

правцима и повећа конкурентност и привлачност Панчева у односу на велике градове у окружењу.

Основна намена простора - Преглед планираних намена и површина земљишта у 2027. години - табеларни приказ

НАМЕНА ПОВРШИНА	ха	%	Збир	%
Планирана граница обухвата ГП-а	5854,67	100,00%		
Индустријски комплекси (привредне делатности и привредне зоне)			1314,09	22,45%
Индустријска зона (Green field 1, 2 и 3)	372,95	6,37%		

НАПОМЕНА: "Green field 3" индустрија је оквирне површине П=113 ха.

Овим Генералним планом не планирају се нове индустријске зоне, осим зона "Green field" индустрије. Постојеће индустријске зоне предвиђене су за унапређивање кроз различите просторно урбанистичке, архитектонске, грађевинске и комунално инфраструктурне мере. Поједини погони морају се трансформисати у еколошки повољније категорије. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине.

Г.8.3. "Green field" индустријске зоне

Планиране "Green field" индустријске зоне су овим ГП-ом дефинисане као простори где ће бити могућа градња привредних/индустријских објеката који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине.

Не дозвољава се изградња оних погона који загађују животну средину (базична хемијска индустрија, топионице, скробаре и друга индустрија која ствара више ризика и конфликта према нивоу еколошког оптерећења). У оквиру green field индустријске зоне дозвољава се изградња и развој робно-транспортних центара.

Нове локације за "Green field" индустрију су:

1. Зона уз Дунав, јужно у односу на постојећи индустријски комплекс Петрохемије оквирне површине Р= 190 ха;
2. Зона уз насеље Топола и Луку Дунав Панчево, оквирне површине Р= 65 ха;
3. Зона најјужније границе ГП уз Дунав, оквирне површине Р= 90 ха и друге.



Г.8.4. Робно-транспортни центри

Робно-транспортни центри не представљају индустрију у класичном смислу, али свакако представљају привредне зоне, те се посматрају посебно у односу на остале зоне.

Дозвољава се изградња и развој робно-транспортних центара и у оквиру green field индустријских зона, када се користе параметри прописани за ту зону (поглавље Г.8.3.).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ**3.2. Стечене обавезе, проблеми и ограничења карактеристична за планско подручје****3.2.1. Стечене обавезе**

Нема стечених обавеза.

3.2.2. Ограничавајући фактори са аспекта загађења животне средине

У Генералном плану Панчева је јасно наглашено да ће заштита животне средине бити стална брига локалне самоуправе у јужном делу града. Другим речима, због типа индустрије, неповољне локације и високе концентрације опасних постројења на малом подручју, нафтно-хемијски комплекс ће, упркос свим планираним и предузетим мерама (увођење нових правила и нових прописа, стандарда управљања, најсавременијих техника и технологија, организационо-сигурноснотехничко-технолошких безбедносних мера итд), и даље представљати сталну потенцијалну опасност по животну средину у случају екстремних ситуација у редовној производњи, а нарочито при могућим удесима мањег или већег степена. Због тога су планиране greenfield индустријске зоне у ГП дефинисане као простори где ће бити могућа изградња привредних/индустријских објеката који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине. Самим тим је забрањена градња погона који могу да загаде животну средину, попут базичне хемијске индустрије, топионица, скробара и других индустрија које стварају више ризика (од хемијских удеса и разнородних загађења) и конфликта у односу на ниво еколошког оптерећења. Будући да се планирана зона налази близу нафтно-хемијског комплекса не смеју се занемарити ни разнородна загађења пореклом из комплекса која би са могућим, чак и малим, емисијама - загађењима greenfield зоне могла кумулативно и синергетски, дакле негативно, да делују на природу и животну средину. Због тога у Извештају о стратешкој процени утицаја на животну средину Генералног плана Панчева јасно стоји напомена да „нова постројења која нису у вези са постојећом индустријом на овој локацији захтевају нова стратешка испитивања загађења животне средине и нове студије, без којих се не сме приступити инвестицијама на локацији јужне индустријске зоне. Оптерећење животне средине у насељу Панчево је изузетно велико, што је анализирано у претходним поглављима, даје препоруку да и постројења која су у вези са индустријом у ЈИЗ, а која нису обухваћена овим планом, не могу се реализовати у ближој околини ЈИЗ због могућности кумулативних утицаја. Након реализације плана и побољшања стања животне средине могуће је проценити утицај евентуалних нових постројења.“

У оквиру greenfield индустријских зона допуштено је подизање и развој робно-транспортних центара. Иако робно-транспортни центри нису индустрија у класичном смислу речи, они свакако представљају привредне зоне и посматрају се засебно у односу на остале зоне.

Према Процени угрожености и могућности за заштиту и спасавање од ратних дејстава и других несрећа и опасности у рату и миру град Панчево је сврстан у прву категорију угрожености где се заштита становништва планира у двонаменским склоништима основне заштите (обим заштите 100 kPa). Планирано подручје еко-индустријске зоне, због непосредне близине Јужне индустријске зоне, припада овим најугроженијим рејонима.

3.2.3. Природно-географске карактеристике терена као ограничавајући фактор

Најизраженији проблем овог простора је висок ниво подземних вода и плављење терена, који се мора превазићи у складу са решењима из студијских истраживања за ове потребе. Да би се добило квалитетно земљиште за изградњу, терен се мора рефулисати. Овај сегмент Плана је веома важан, обзиром да насипање терена представља економски најзначајнију ставку у уређењу земљишта за изградњу.

Простор у близини планиране greenfield зоне, одликује се богатством природног света, пре свега, очуваним воденим и мочварним стаништима и великим бројем птичјих врста. У Јабучком риту, на дунавским острвима код Панчева и у форланду Дунава низводно од града живи орао белорепан који је заштићен Уредбом о заштити природних реткости, што значи да се шуме на наведеним локалитетима морају сачувати као њихово природно станиште. Будући да је подручје Дунава уз панчевачка острва низводно од града, ка Винчи и Гроцкој, место зимске концентрације више хиљада птица водених станишта из средње и северне Европе, ти простори се, такође, морају посебно чувати и штитити. Познато је да водена и мочварна станишта, са аспекта заштите природе и животне средине, представљају приоритет у очувању на глобалном нивоу. Масовна садња плантажних засада клонских топола и врба директно уништава аутохтони живи свет и њихова природна станишта, што треба имати у виду приликом стварања заштитног зеленог појаса у greenfield зони, нарочито у делу који се наслања на приобаље Дунава. У овом послу, али и шире, планирању читаве зоне, такође, ваља обратити пажњу на доследну примену начела интегралне заштите природе истакнутих у ГП:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

- умрежавање заштићених природних добара и вредних просторних целина и њихово интегрисање са системом слободних и зелених површина града;
- интеграција мера заштите природе и животне средине у све намене простора;
- спровођење интереса заштите природе на свим нивоима планирања.

С обзиром на вредност и важност наведених природних локалитета не само са становишта заштите природе и животне средине, него и доприноса одрживом развоју локалне заједнице и друштва, треба спречити и онемогућити сваки облик њиховог даљег угрожавања и уништавања. Наша земља има посебну обавезу да чува тло, јер се утврђени губитак корисних површина од 40% сваких десет година, показао као типични еколошки проблем Србије. Он је проузрокован ерозијом и претераним захватањем земљишта, између осталог, кроз неадекватну и бесправну градњу. Професор Радмило Пешић је 2005. године изнео процену да се у Србији сваке године око 5500 ha обрадиве земље и шума претвори у урбане и индустријске зоне, што је, између осталог, озбиљан ударац биодиверзитету.

Отварање малих и средњих предузећа има значаја нарочито у функцији отварања нових радних места и оживљавања раста укупне привреде.

Остали могући проблеми и ограничавајући фактори за будући одрживи развој

Једна од важних импликација начела одрживог развоја је и рационалан, брижан, штедљив однос према свим ресурсима, а нарочито према оним ограниченим, необновљивим. Међу те необновљиве спада и земљиште. Панчево, у том смислу, треба максимално да чува своје слободне површине, нарочито пољопривредно земљиште и спречи његову олаку, исхитрену промену намене.

Због дуготрајног процеса дезинвестирања привреда је постала у техничко-технолошком смислу заостала, а у економском смислу неконкурентна. Ограничења се огледају и у ниском степену коришћења прерађивачких капацитета, смањеном обиму индустријске производње, повећању броја незапослених лица, као и одливу квалитетне радне снаге, престанку рада појединих предузећа, успореном процесу приватизације, као и неразвијеном занатству, угоститељству и туризму.

Веома је важна активна улога локалне самоуправе, на основу јасно утврђене развојне стратегије, која треба да допринесе интензивирању привредног развоја, а нарочито динамичнијем развоју малих и средњих предузећа, која су флексибилнија на тржишту.

3.3. Измене у односу на плански основ

Нема измена у односу на план вишег реда.

4. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**4.1. Границе и површина обухваћеног простора**

Простор "GREEN FIELD" -3 еко индустријска зона локација испод ТЕ-ТО у Панчеву налази се у најјужнијем делу града Панчева и обухвата део одбрамбеног насипа од Дунава, део пута доњи строј-који се налази на насипу и простор који је рефулисан за изградњу ТЕ-ТО (термоелектрана-топлана) и део пољопривредног земљишта до пољског пута (катастарска парцела бр. 17174 К.О. Панчево.

- 1 Простор који је намењен за "GREEN FIELD" -3 оивичен је са западне и северозападне стране дунавским одбрамбеним насипом, делом доњег строја пута који повезује спољностарчевачку улицу и постојећи плато за ТЕ-ТО, са источне стране границом постојећих канала и са јужне стране постојећим пољским путем.
- 2 Описана граница интервенције дефинисана је просторним – граничним тачкама од ГФ201 до ГФ223 чије су координате дате у Гаус- Кригеовој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.
- 3 Укупна површина интервенција за "GREEN FIELD" -3, односно испод ТЕ-ТО у Панчеву износи 112а 33а 78м².
- 4 Приказ граница интервенција и обухват плана дат је на свим графичким прилозима концепта.
- 5 Граница обухвата плана – интервенције дефинисана је преломним - граничним тачкама од ГФ201 до ГФ223 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему. Приказ граница плана дат је на свим графичким прилозима.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Координате граничних тачака инервенције обухвата

	Y (m)	X (m)
ГФ22=ГФ201	7 473 170,37	4 963 996,60
ГФ202	7 473 255,87	4 964 003,89
ГФ203	7 473 242,87	4 963 824,36
ГФ204	7 473 106,22	4 963 550,86
ГФ205	7 472 878,76	4 963 265,61
ГФ206	7 472 606,50	4 963 193,94
ГФ207	7 472 806,91	4 963 189,11
ГФ208	7 472 617,47	4 963 068,95
ГФ209	7 472 615,28	4 962 624,24
ГФ210	7 472 562,17	4 962 624,22
ГФ211	7 472 412,17	4 961 034,16
ГФ212	7 471 974,23	4 961 045,79
ГФ213	7 471 868,28	4 961 049,52
ГФ214	7 472 122,44	4 962 735,95
ГФ215	7 472 124,07	4 962 757,33
ГФ216	7 472 135,20	4 962 806,50
ГФ217	7 472 150,25	4 962 884,56
ГФ218	7 472 163,66	4 962 953,98
ГФ219	7 472 242,20	4 963 021,61
ГФ220	7 472 600,07	4 963 165,12
ГФ221	7 472 808,22	4 963 328,08
ГФ222	7 472 991,70	4 963 553,05
ГФ223	7 473 127,52	4 963 823,50

Укупна површина обухвата – интервенције плана "GREEN FIELD" 3 у Панчеву износи 112ха 33ари 78м².

4.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

У предложеној граници интервенције улазе следеће целе катастарске парцеле број: 15430, 15431, 15432, 15433, 15434, 15435, 15472, 15473, 16201, 16202, 16203, 16204, 16205, 16206, 16207, 16208, 16209, 16210, 16211, 16212, 16213, 16214, 16215, 16216, 16217, 16218, 16219, 16220, 16221, 16222, 16456, 16461, 16462, 16463, 16464, 16465, 16466, 16467, 16468, 16469, 16470, 16473, 16474, 16475, 16476, 16477, 16478, 16479, 16481, 16482, 16483, 16484, 16485, 16486, 16487, 16488, 16489, 16490, 16491, 16492, 16493, 16494, 16495, 16496, 16497, 16498, 16499, 16500, 16504, 16505, 16792, 16793, 16794, 16795, 16796, 16797, 16798, 16799, 16800, 16801, 16802, 16803, 16804, 16805, 16806, 16807, 16810, 16811, 16812, 16817, 16819, 16820, 16823, 16824, 16825, 16826, 16827, 16828, 16829, 16830, 16831, 16832, 16833, 16834, 16835, 16841, 16842, 16843, 16844, 17148, 17149, 17150, 17151, 17152, 17153, 17154, 17155, 17156, 17157, 17158, 17159, 17160, 17161, 17162, 17163, 17164, 17165, 17166, 17167, 17168, 17169, 17170, 17171, 17172, 17173, 17175, 17177, 17178, 17179, 17180, 17181, 17182, 17183, 17186, 17188, 17189, 17190, 17193, 17196, 16454/1, 16457/1, 16458/1, 16459/1, 16480/1, 16480/2, 16791/1, 16808/1, 16808/2, 16809/2, 16813/1, 16815/1, 16816/1, 16818/1, 16818/3, 16821/1, 16821/2, 16822/1, 16822/2, 16836/1, 16836/2, 16837/1, 16837/2, 16838/1, 16838/2, 16839/1, 16839/2, 16840/1, 16840/2, 17147/1, 17147/1, 17176/1, 17176/1, 17187 К.О. Панчево.

Напомена: У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела са графичким прилогом, важе бројеви који се налазе на графичком прилогу број 2 – катастарско-топографски план са границом плана размере 1:2500.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Карта власништва

Списак парцела

Напомена: У табели карте власништва, дати су стари бројеви катастарских парцела КО Војловица II. Припајањем катастарске општине КО Војловица II, КО Панчево, дошло је до промене бројева катастарских парцела.

ЛОКАЦИЈА "GREEN FIELD 3" У ПАНЧЕВУ

редни број	број парцеле	категорија власништва	власништво право коришћења	површина		
				ha	a	m ²
1	289/3	приватна лица	Паулис Анка		66	36
2	289/1	приватна лица	Павел Јано		47	56
3	289/5	приватна лица	Павел Јано		47	57
4	290/4	приватна лица	Лечеи Јанош		39	13
5	290/5	приватна лица	Бисак Андраш		31	79
6	290/6	приватна лица	Бисак Андраш		7	90
7	290/2	приватна лица	Сречковић Живан		39	99
8	290/3	приватна лица	Сречковић Никодије		39	3
9	303/1	приватна лица	Сречковић Николија Тадић		43	82
10	165/1	приватна лица	Марић Радмила и Петровић Павле		79	69
11	154/4	приватна лица	Радованов Михајло		15	0
12	154/2	приватна лица	Кнежевић Драган		36	9
13	153/3	приватна лица	Томић Зоран		24	81
14	153/4	приватна лица	Томић Зоран		24	82
15	153/7	приватна лица	Томић Зоран		4	35
16	153/8	приватна лица	Томић Зоран		4	35
17	154/1	приватна лица	Зафировић Ката		42	39
18	154/3	приватна лица	Зафировић Ката		8	68
19	165/2	приватна лица	Керекеш Кати		28	77
20	165/3	приватна лица	Керекеш Кати		14	39
21	144/2	приватна лица	Ђерфи Јожев и Катарина		36	2
22	142/1	приватна лица	Ангелин Зоран		39	69
23	141/4	приватна лица	Обрадов Лазар		32	44
24	8/5	приватна лица	Хури Јано		6	11
25	8/4	приватна лица	Хури Миша и Марчета Ева		6	11
26	83/7	приватна лица	Башнар Пал		10	24
27	8/3	приватна лица	Курај Каролина		6	11
28	8/6	приватна лица	Курај Каролина		6	15
29	8/7	приватна лица	Курај Каролина		8	27
30	83/6	приватна лица	Марио Миша и Ева		19	66
31	83/8	приватна лица	Марио Миша и Ева		10	55
32	84/6	приватна лица	Пантић Зуза		11	86
33	84/7	приватна лица	Збркић Драгутин и Ержа		10	82
34	84/8	приватна лица	Пањик Роза		10	78
35	84/9	приватна лица	Спишјак Ана и Миша		45	32
36	85/1	приватна лица	Адамовић Евица и Иљази Ђуласфија		61	61
37	85/3	приватна лица	Пањик Јано		42	86
38	85/4	приватна лица	Пањик Миша и Александар		18	72
39	85/2	приватна лица	Адамовић Миодраг		56	75

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

40	85/5	приватна лица	Адамовић Миодраг	2	70
41	85/6	приватна лица	Адамовић Миодраг	2	16
42	86/1	приватна лица	Коларик Мартин	27	19
43	86/6	приватна лица	Коларик Мартин	3	30
44	86/7	приватна лица	Коларик Мартин	12	74
45	86/5	приватна лица	Бачањи Ева	25	5
46	86/8	приватна лица	Бачањи Ева	6	12
47	86/9	приватна лица	Бачањи Ева	12	10
48	86/3	приватна лица	Аврамовић Снежана и Степанов Милан	43	23
49	86/4	приватна лица	Калдал Гизела	43	23
50	251/3	приватна лица	Радосављевић Живорад	38	34
51	306/1	приватна лица	Радосављевић Живорад	48	52
52	306/2	приватна лица	Радосављевић Живорад	21	18
53	306/3	приватна лица	Радосављевић Живорад	11	47
54	307/1	приватна лица	Радосављевић Живорад	20	97
55	307/2	приватна лица	Радосављевић Живорад	2	19
56	307/3	приватна лица	Радосављевић Живорад	12	90
57	308/1	приватна лица	Радосављевић Живорад	5	84
58	308/3	приватна лица	Радосављевић Живорад	4	89
59	309/1	приватна лица	Радосављевић Живорад	28	77
60	309/4	приватна лица	Радосављевић Живорад	41	29
61	293/2	приватна лица	Срећковић Радивој	24	24
62	299	приватна лица	Срећковић Радивој	39	24
63	300	приватна лица	Срећковић Радивој	35	18
64	301/1	приватна лица	Срећковић Радивој	57	55
65	301/2	приватна лица	Срећковић Радивој	59	81
66	302	приватна лица	Срећковић Радивој	17	52
89	155/3	приватна лица	Ембели Золтан	9	2
90	155/11	приватна лица	Ембели Золтан	9	28
91	155/12	приватна лица	Ембели Золтан	7	58
92	155/13	приватна лица	Ембели Золтан	8	27
93	155/14	приватна лица	Ембели Золтан	11	9
94	249/2	приватна лица	Димитријевић Ержебет	9	4
95	249/5	приватна лица	Димитријевић Ержебет	9	4
96	249/6	приватна лица	Димитријевић Ержебет	28	78
97	249/7	приватна лица	Димитријевић Ержебет	5	64
98	249/8	приватна лица	Димитријевић Ержебет	14	9
99	249/9	приватна лица	Димитријевић Ержебет	5	64
100	249/10	приватна лица	Димитријевић Ержебет	14	10
101	245/2	приватна лица	Ђокић Радивоје	41	54
102	247/4	приватна лица	Ђокић Радивоје	26	63
103	248/2	приватна лица	Ђокић Радивоје	50	63
104	248/3	приватна лица	Ђокић Радивоје	8	68
105	250/1	приватна лица	Бисак Ђерђ	28	72
106	250/2	приватна лица	Киш Јозеф и Јожеф	28	77
107	250/3	приватна лица	Киш Јозеф и Јожеф	28	77
108	250/4	приватна лица	Ђукић Зорка	43	16

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

109	250/5	приватна лица	Хриб Мишко		43	16
110	249/4	приватна лица	Тодоровић Боровоје		43	17
111	249/3	приватна лица	Павела Јано		43	16
112	246/2	приватна лица	Јанков Ружица		19	72
113	247/3	приватна лица	Перишић Никола		13	12
114	247/1	приватна лица	Перишић Никола		28	67
115	246/1	приватна лица	Ђокић Радивоје		19	0
116	243/6	приватна лица	Ереш Розалија		9	53
117	244/3	приватна лица	Ереш Розалија		18	61
118	243/5	приватна лица	Пап Пал		9	48
119	244/2	приватна лица	Пап Пал		13	24
120	243/4	приватна лица	Чернак Ана		18	84
121	244/4	приватна лица	Чернак Ана		8	76
122	241/2	приватна лица	Тодоровић Драгољуб и Цветко		4	43
123	245/1	приватна лица	Кнежевић Слободан и Јанков Ружица		40	64
124	293/4	приватна лица	Станковић Славо		24	24
125	293/3	приватна лица	Срећковић Никодије		48	52
126	294/1	приватна лица	Ковач Тибор и Милошевић Илонка		50	32
127	295/1	приватна лица	Ковач Тибор и Милошевић Илонка		2	80
128	296/1	приватна лица	Ковач Тибор и Милошевић Илонка		10	50
129	294/3	приватна лица	Ђорђевић Божидар		49	92
130	295/3	приватна лица	Ђорђевић Божидар		2	88
131	296/3	приватна лица	Ђорђевић Божидар		10	83
132	294/2	приватна лица	Николић Живорад		50	10
133	295/2	приватна лица	Николић Живорад		2	84
134	296/2	приватна лица	Николић Живорад		10	68
135	298	приватна лица	Марић Илија	1	33	76
136	297	приватна лица	Јовановић Божидар		7	5
137	303/3	приватна лица	Нађ Марија		3	26
138	304/3	приватна лица	Нађ Марија		11	9
139	305/3	приватна лица	Нађ Марија		17	28
140	305/4	приватна лица	Нађ Марија		12	14
145	309/2	приватна лица	Кочевар Радмила		5	99
146	309/5	приватна лица	Кочевар Радмила		15	38
147	309/6	приватна лица	Кочевар Радмила		36	18
148	309/3	приватна лица	Тишма Гордана		57	55
149	254/3	приватна лица	Вукојевић Никола		57	62
150	254/4	приватна лица	Вукојевић Никола		57	66
151	254/2	приватна лица	Станимировић Александар		57	62
152	254/1	приватна лица	Коларик Божидар		22	98
153	254/5	приватна лица	Коларик Божидар		22	98
154	253/3	приватна лица	Савановић Здравко		43	16
155	253/2	приватна лица	Коларик Ева		43	
156	252/3	приватна лица	Јанковић Љиљана и Зевкавичић Драгутин		43	16

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

157	253/1	приватна лица	Јанковић Љиљана и Зевкавичић Драгутин	38	61
158	253/4	приватна лица	Јанковић Љиљана и Зевкавичић Драгутин	9	9
159	253/5	приватна лица	Јанковић Љиљана и Зевкавичић Драгутин	10	79
160	253/6	приватна лица	Јанковић Љиљана и Зевкавичић Драгутин	3	98
161	253/7	приватна лица	Јанковић Љиљана и Зевкавичић Драгутин	23	85
162	252/2	приватна лица	Суботић Миладин, Светозар и Гордана	43	16
163	198/5	приватна лица	Сампор Ђура и Анка	7	92
164	251/1	приватна лица	Сампор Ђура и Анка	57	55
165	251/5	приватна лица	Балог Шандор	38	37
166	251/4	приватна лица	Ковач Јожеф	38	38
167	346/1	приватна лица	Коларик Божидар	71	93
168	242/2	приватна лица	Пап Пал	4	39
169	243/2	приватна лица	Пап Пал	9	75
170	244/5	приватна лица	Пап Пал		18
171	244/1	приватна лица	Чернак Ана	13	15
172	236/2	приватна лица	Тодоровић Драгољуб и Цветко	8	43
173	236/3	приватна лица	Тодоровић Драгољуб и Цветко		62
174	237/2	приватна лица	Тодоровић Драгољуб и Цветко	19	92
175	238/2	приватна лица	Тодоровић Драгољуб и Цветко	31	95
176	239	приватна лица	Тодоровић Драгољуб и Цветко	65	44
177	240/1	приватна лица	Тодоровић Драгољуб и Цветко	12	61
178	241/1	приватна лица	Тодоровић Драгољуб и Цветко	19	18
179	236/1	приватна лица	Мојсиловић Владимир	16	66
180	237/1	приватна лица	Мојсиловић Владимир	21	45
181	238/1	приватна лица	Мојсиловић Владимир	29	92
182	247/1	приватна лица	Перишић Никола	14	94
183	332/7	приватна лица	Перишић Никола	36	69
184	332/6	приватна лица	Вукојевић Живорад	28	77
185	246/3	приватна лица	Ђокић Радивоје	25	38
186	247/2	приватна лица	Ђокић Радивоје	27	36
187	246/4	приватна лица	Јанков Ружица	23	77
188	242/3	приватна лица	Ереш Розалија	4	28
189	243/3	приватна лица	Ереш Розалија	9	37
190	242/1	приватна лица	Чернак Ана	8	96
191	243/1	приватна лица	Чернак Ана	21	3
192	240/2	приватна лица	Тодоровић Драгољуб	7	60
193	240/3	приватна лица	Тодоровић Драгољуб	25	26
194	240/4	приватна лица	Тодоровић Драгољуб	5	91

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

198	259/1	приватна лица	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево	5	49	45
219	89/1	приватна лица	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		18	84
223	89/6	приватна лица	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		9	93
249	94/3	приватна лица	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		49	62
309	155/2	приватна лица	Калмар Паја и Михаил		10	73
310	155/9	приватна лица	Калмар Паја и Михаил		11	3
311	155/10	приватна лица	Калмар Паја и Михаил		23	48
312	155/1	приватна лица	Фрик Златко и Милена		8	65
313	155/4	приватна лица	Фрик Златко и Милена		8	89
314	155/5	приватна лица	Фрик Златко и Милена		8	67
315	157/7	приватна лица	Фрик Златко и Милена		6	27
316	155/8	приватна лица	Фрик Златко и Милена		35	52
317	156/1	приватна лица	Марић Петар		86	28
318	157/2	приватна лица	Иванић Марина		40	19
319	157/6	приватна лица	Иванић Марина		11	61
320	156/2	приватна лица	Варга Терезија		86	36
321	157/1	приватна лица	Иванић Паја и Зуза		47	53
322	157/5	приватна лица	Иванић Паја и Зуза		4	27
323	157/3	приватна лица	Иванић Миша и Јеђини Анча		27	89
324	157/7	приватна лица	Иванић Миша и Јеђини Анча		18	17
325	157/8	приватна лица	Иванић Миша и Јеђини Анча		5	73
326	157/4	приватна лица	Иванић Јозеф		38	41
327	157/9	приватна лица	Иванић Јозеф		13	38
328	158/1	приватна лица	Гобелјић Живко		51	79
329	158/2	приватна лица	Бачањи Зденко		22	13
330	158/6	приватна лица	Бачањи Зденко		10	24
331	158/3	приватна лица	Бачањи Мартин		32	37
332	158/4	приватна лица	Бачањи Ева		32	37
333	159/1	приватна лица	Бачањи Мишко		32	37
334	159/2	приватна лица	Берацко Јано	1	29	49
335	160/2	приватна лица	Тодоровић Драгољуб		57	55
336	160/3	приватна лица	Лечек Андраш		57	55
337	160/2	приватна лица	Тодоровић Драгољуб		57	55
338	160/4	приватна лица	Тодоровић Драгољуб		57	54
339	161/1	приватна лица	Максат Јано и Милошевић Милоје		86	32
340	161/2	приватна лица	Гобелјић Живојин		78	32
341	161/3	приватна лица	Гобелјић Живојин		8	0
342	164/1	приватна лица	Гобелјић Живојин		14	36
343	162/1	приватна лица	Ковач Шандор и Јулијана		86	32
344	162/3	приватна лица	Милошевић Милоје		86	31
345	163/1	приватна лица	Ивановић Радивој		55	54
346	163/4	приватна лица	Ивановић Радивој		13	88
347	163/5	приватна лица	Ивановић Радивој		11	44

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

348	163/6	приватна лица	Ивановић Радивој		11	33
349	163/3	приватна лица	Ивановић Радивој		11	14
350	163/2	приватна лица	Омаста Јанош		46	82
351	163/7	приватна лица	Омаста Јанош		2	9
356	2584	приватна лица	Давидовић Живојин и Цицмил	1	86	63
364	2467/1	приватна лица	Петровић Михајло		62	92
365	2467/3	приватна лица	Петровић Михајло		13	91
366	2467/2	приватна лица	Латинкић Милка		42	73
367	2467/4	приватна лица	Латинкић Милка		49	89
369	241/2	приватна лица	Тодоровић Драгољуб		4	43
370	243/4	приватна лица	Чернак Ана		18	84
371	243/5	приватна лица	Пап Пал		9	48
372	244/2	приватна лица	Пап Пал		13	44
373	245/1	приватна лица	Кнежевић Слободан и Јанков Ружица		40	64
378	164/3	приватна лица	Гобелјић Живојин		13	7
379	164/4	приватна лица	Гобелјић Живојин		37	88
380	164/2	приватна лица	Петровић Павле и Марић Радмила		57	78
381	163/3	приватна лица	Ивановић Радивој		11	14
382	163/7	приватна лица	Омаста Јано		2	9
383	237/3	приватна лица	Тодоровић Драгољуб и Цветко		17	35
384	244/1	приватна лица	Чернак Ана		13	15
385	244/5	приватна лица	Пап Пал		18	0
395	291/4	приватна лица	Лечеј Јанко		9	10
396	291/5	приватна лица	Бисак Андраш		8	49
397	291/2	приватна лица	Срећковић Живан, Никодије и Николија		9	21
398	291/3	приватна лица	Срећковић Живан, Никодије и Николија		39	3
399	292/1	приватна лица	Срећковић Живан, Никодије и Николија		11	58
400	292/2	приватна лица	Срећковић Радивој		5	75
401	292/3	приватна лица	Срећковић Никодије		11	54
402	292/4	приватна лица	Станковић Славко		5	80
403	293/1	приватна лица	Срећковић Живан, Никодије и Николија		48	49
404	293/3	приватна лица	Срећковић Никодије		48	52
405	293/4	приватна лица	Станковић Славко		24	24
406	294/1	приватна лица	Ковач Тибор и Милошевић Илонка		50	32
407	155/6	приватна лица	Фрик Златко и Милена		22	89
411	252/1	приватна лица	Мојсиловић Раде		86	32
412	290/6	приватна лица	Бисак Андраш		7	90
414	164/5	приватна лица	Гобелјић Живојин		36	28
415	164/6	приватна лица	Марић Радисав и Петар		14	17
416	144/2	приватна лица	Ђерфи Јожев и Катарина		36	2

УКУПНО ПРИВАТНА ЛИЦЕ 74 67 11

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

ЛОКАЦИЈА "GREEN FIELD 3" У ПАНЧЕВУ

редни број	број парцеле	категирија власништва	власништво право коришћења	површина		
				ha	a	m ²
71	84/1	правно лице	ПИК Тамиш Панчево		24	82
72	289/2	правно лице	ПИК Тамиш Панчево		28	77
73	331/1	правно лице	ПИК Тамиш Панчево	11	98	88
74	331/2	правно лице	ПИК Тамиш Панчево	1	70	17
75	332/8	правно лице	ПИК Тамиш Панчево	2	95	4
76	332/9	правно лице	ПИК Тамиш Панчево	6	34	87
77	332/10	правно лице	ПИК Тамиш Панчево		45	95
141	303/2	правно лице	РС Ловачко друштво Војловица		6	74
142	304/2	правно лице	РС Ловачко друштво Војловица		22	79
143	305/5	правно лице	РС Ловачко друштво Војловица		27	7
144	305/6	правно лице	РС Ловачко друштво Војловица		30	75
352	2609	правно лице	Панчевачка водна заједница	1	30	49
353	2643	правно лице	Панчевачка водна заједница		82	65
354	2644	правно лице	Панчевачка водна заједница	9	41	68
355	2662	правно лице	Панчевачка водна заједница	29	87	27
360	2468/1	правно лице	Министарство пољопривреде и шумарства и водопривреде		47	49
361	2468/2	правно лице	Министарство пољопривреде и шумарства и водопривреде		47	10
362	2468/3	правно лице	Министарство пољопривреде и шумарства и водопривреде	1	14	20
363	2468/4	правно лице	Министарство пољопривреде и шумарства и водопривреде	1	35	39
386	332/8	правно лице	ПИК Тамиш Панчево	2	95	4
387	331/1	правно лице	ПИК Тамиш Панчево	11	98	88
388	331/2	правно лице	ПИК Тамиш Панчево	1	70	17
391	332/9	правно лице	ПИК Тамиш Панчево	6	34	87
392	332/10	правно лице	ПИК Тамиш Панчево		45	95
393	289/2	правно лице	ПИК Тамиш Панчево		28	77
417	2606	правно лице	Панчевачка водна заједница	1	50	90
УКУПНО ПРАВНА ЛИЦЕ				94	96	70

ЛОКАЦИЈА "GREEN FIELD 3" У ПАНЧЕВУ

редни број	број парцеле	категирија власништва	власништво право коришћења	површина		
				ha	a	m ²
67	93/1	јавно предузеће	ХЕ Ђердап		48	70
68	93/2	јавно предузеће	ХЕ Ђердап		57	55
69	93/3	јавно предузеће	ХЕ Ђердап		43	16
70	93/4	јавно предузеће	ХЕ Ђердап		43	16
195	227/5	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево		16	30
196	227/6	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево		8	74
197	258	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево	6	54	59
199	259/2	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево		48	49

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

200	261	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево	24	94	65
201	262	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево		15	54
202	263	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево	1	64	58
203	264/1	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево		43	16
204	264/2	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево	2	80	53
205	265	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево	5	92	5
206	266	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево	8	20	11
207	268/1	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево	1	43	69
208	279	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево		4	68
209	280	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево		5	97
210	282/1	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево	2	60	60
211	282/2	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево		19	70
212	282/3	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево		34	29
213	283	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево		2	37
214	285	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево		28	77
215	286/1	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево	1	21	58
216	286/2	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево		3	45
217	393/1	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево		73	70
218	88/2	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		62	37
220	89/3	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		18	25
221	89/4	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		55	4
222	89/5	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		61	28
224	89/8	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		2	51
225	90/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		29	82
226	87/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		22	94
227	87/2	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		11	54
228	87/3	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		11	48

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

229	87/4	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	12	74
230	87/5	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	8	96
231	87/6	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	4	14
232	87/7	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	8	96
233	87/8	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	5	3
234	88/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	28	72
235	90/2	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	28	77
236	91/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	28	77
237	91/2	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	21	41
238	91/3	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	28	77
239	91/4	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	28	77
240	91/5	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	5	67
241	91/6	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	6	96
242	92/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	28	77
243	92/2	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	29	78
244	92/3	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	29	78
245	92/4	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	29	78
246	92/5	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	29	78
247	92/6	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	29	74

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

248	94/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	53	59
250	94/4	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	57	55
251	94/5	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	53	59
252	142/3	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	28	41
253	142/4	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	13	59
254	143/2	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	64	24
255	143/3	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	28	77
256	143/4	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	56	89
257	143/5	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	21	95
258	143/6	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		66
259	144/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	55	57
260	144/3	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	16	77
261	144/4	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	26	44
262	144/5	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	2	25
263	144/6	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	8	83
264	145/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	14	65
265	145/2	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	38	8
266	145/3	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	47	0
267	145/4	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	16	84

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

268	145/5	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	34	41
269	146/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	62	3
270	146/2	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	62	78
271	146/3	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	24	29
272	146/4	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	23	54
273	147/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	63	86
274	147/2	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	64	34
275	147/3	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	22	46
276	147/4	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	21	98
277	148/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	65	2
278	148/2	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	51	33
279	148/3	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	4	61
280	148/4	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	21	30
281	148/5	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	20	57
282	149/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	5	30
283	149/2	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	4	50
284	150/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	66	51
285	150/2	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	33	54
286	150/3	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	33	72

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

287	150/4	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	19	81
288	150/5	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	9	62
289	150/6	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	9	44
290	151/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	33	92
291	151/2	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	34	23
292	151/3	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	34	41
293	151/4	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	34	8
294	151/5	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	9	24
295	151/6	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	8	93
296	151/7	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	8	75
297	151/8	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	9	8
298	152/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	92	76
299	152/2	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	23	41
300	152/3	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	23	49
301	152/4	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	22	33
302	152/5	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	5	36
303	152/6	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	5	28
304	153/1	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	43	16
305	153/2	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија	48	28

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

306	153/5	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		4	75	
307	153/6	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		4	0	
308	153/11	јавно предузеће	НИС АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија			4	
368	227/6	јавно предузеће	ЈВП Србијаводе		8	74	
394	286/1	јавно предузеће	РС ЈВП "Србијаводе" Београд, ВП "Тамиш Дунав" Панчево		60	78	
408	145/1	јавно предузеће	НИ(С АД Нови Сад НИС-ПЕТРОЛ, РО Азотара, РО Петрохемија		14	65	
УКУПНО ЈАВНА ПРЕДУЗЕЋА					85	60	94

ЛОКАЦИЈА "GREEN FIELD 3" У ПАНЧЕВУ

редни број	број парцеле	категорија власништва	власништво право коришћења	површина		
				ha	a	m ²
78	98/1	општина-град Панчево	Општина Панчево	2	27	11
79	98/2	општина-град Панчево	Општина Панчево	1	57	28
80	255/1	општина-град Панчево	Општина Панчево		20	85
81	255/2	општина-град Панчево	Општина Панчево		49	86
82	256/1	општина-град Панчево	Општина Панчево		19	92
83	256/2	општина-град Панчево	Општина Панчево		46	32
84	257/2	општина-град Панчево	Општина Панчево		42	34
85	392/1	општина-град Панчево	Општина Панчево		16	55
86	392/2	општина-град Панчево	Општина Панчево		20	12
87	393/2	општина-град Панчево	Општина Панчево		83	83
88	393/4	општина-град Панчево	Општина Панчево	1	54	56
357	2637/1	општина-град Панчево	Локални и некат. Пут и улице		12	42
358	2637/2	општина-град Панчево	Локални и некат. Пут и улице		41	37
359	2637/3	општина-град Панчево	Локални и некат. Пут и улице		13	77
389	392/1	општина-град Панчево	СО Панчево		16	55
390	392/2	општина-град Панчево	СО Панчево		20	12
413	257/1	општина-град Панчево	СО Панчево		19	60
418	2640	општина-град Панчево	Локални и некат. Пут и улице	1	63	75
УКУПНО ОПШТИНА ГРАД ПАНЧЕВО				11	26	32

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

ЛОКАЦИЈА "GREEN FIELD 3" У ПАНЧЕВУ

редни број	број парцеле	категорија власништва	власништво право коришћења	површина		
				ha	a	m ²
374	84/17	нема података о власнишћу у РГЗ-у				
375	82/17	нема података о власнишћу у РГЗ-у				
376	84/17	нема података о власнишћу у РГЗ-у				
377	1346/1	нема података о власнишћу у РГЗ-у				
409	145/6	нема података о власнишћу у РГЗ-у				
410	158/5	нема података о власнишћу у РГЗ-у				
УКУПНО				0	0	0



5. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ

5.1. Стање подлога

За простор за који се планира изградња "GREEN FIELD" 3 у Панчеву постоји Основна државна карта (ОДК) у размери 1:5000 која је израђена за потребе израде Генералног плана Панчево 2006. године.

Простор обухвата К.О. Војловица 2.(стари премер), односно К.О. Панчево. За потребе израде Концепта и Плана за простор "GREEN FIELD" 3 у Панчеву урађен је катастарско – топографски план размере 1:1000 са висинском представом терена са супраструктуром и инфраструктуром (надземном и подземном) пратећим објектима у аналогном и дигиталном облику у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Катастарско - топографски план са инфраструктуром за предметни простор урађен је у аналогном и дигиталном облику који је оверен од стране Републичког геодетског завода.

Катастарско – топографски планови имају двојну улогу: приказују постојеће стање на терену (легалну и бесправну градњу) и служе као подлога – основа на којој се приказује планирано стање. Наведени геодетски план је неопходан за:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

- решавање имовинско – правних односа,
- за рефулацију – насипање терена до планираних кота,
- планирање положаја саобраћајне и комуналне инфраструктуре,
- парцелацију грађевинског земљишта јавне намене
- стварање услова за парцелацију грађевинског земљишта остале намене, пословне и производне објекте и друге намене.

Катастарско – топографски план је заснован на потпуним информацијама о постојећем стању на терену (изграђеном и рефулисаном земљишту), а одлуке које се доносе базирају се на анализи и оцени постојећег стања и расположивој планској документацији.

5.2. Прибављени услови

бр.	Име предузећа	заводни бр.услова	датум
1.	„Електровојводина“ Панчево Милоша Обреновића бр.6 Панчево	ДЗ/ДЗ 5.30.4- 3928/08	25.11.2008.
2.	ЕПС ЈП за пренос електричне енергије „Електроисток“ Служба развоја преноса, Кнеза Милоша 11 Београд ЈП Електромрежа Србије, Београд	11429/1 VI-34-04/3952	31.10.2008 14.04.2011.
3.	Предузеће за телекомуникације "Телеком-Србија" АД Београд РЈ Панчево Панчево Светог Саве бр. 1	09-2358-ОР-4521	28.11.2008.
4.	ЈР „СРБИЈАГАС“ Нови Сад РЈ „Метангас“ Панчево Проте Васе 8	00-08/7344	28.10.2008.
5.	ЈКП Грејање Панчево Цара Душана 5 Панчево	Г-3144	04.11.2008.
6.	ТРАНСНАФТА Змај Јовина 1 Панчево	1763	08.10.2008.
7.	ЈП“Железнице Србије“ Сектор за стратегију и развој, Немањина 6 Београд	102/08-3385	17.12.2008.
8.	ЈП Путеви Србије одељење Центар Нови Сад Милетићева бр 4	953-10199/08-1	11.11.2008.
9.	МУП Републике Србије Секретаријат Панчево Сектор за заштиту и спасавање Жарка Зрењанина бб Панчево (Ватрогасни дом)	02-217/649	30.10.2008.
10.	ЈКП Водовод и канализација Ослобођења 15 Панчево	Д-2911/1	04.11.2008.
11.	Капетанија пристаништа Панчево, Доситеја Обрадовића 11, Панчево	342-6-16/08	12.11.2008.
12.	Дирекција за унутрашње пловне путеве, ул. Француска 9 Београд	11-177/а-1	15.10.2008.
13.	Републички хидрометеоролошки завод, Кнеза Вишеслава 66, Београд	92-3-78/2008	22.10.2008.
14.	ЈКП Зеленило Панчево Димитрија Туцовића 7а Панчево	2531/1	09.10.2008.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

15.	<i>ЈП Војводинашуме Петроварадин ШГ Банат Максима Горког 24 Панчево</i>	<i>01-1797/3</i>	<i>30.10.2008.</i>
16.	<i>Завод за заштиту природе Србије, Радна јединица Нови Сад, Радничка 20 Нови Сад</i>	<i>03-985/1</i>	<i>05.12.2008.</i>
17.	<i>Република Србија АП Војводина Покрајински секретаријат за заштиту животне средине и одрживи развој, Булевар Михајла Пупина 16, Нови Сад</i>	<i>119-501-01122/08-04</i>	<i>13.10.2008.</i>
18.	<i>РС, АПВ Покрајински секретаријат за здравство и социјалну политику, Сектор за санитарни надзор, Одељење у Панчеву, РС, АПВ Покрајински секретаријат за здравство и социјалну политику, Сектор за санитарни надзор, Одељење у Панчеву Трг краља Петра Првог 2-4 Панчево</i>	<i>107-53- 01619/2008/11</i>	<i>29.10.2008.</i>
19	<i>Република Србија, Град Панчево, Градска управа, Секретеријат за заштиту животне средине, Трг краља Петра Првог 2-4 Панчево</i>	<i>8-20-501-0446/2008 VIII-20-501-232/2008</i>	<i>19.11.2008. 12.12.2008.</i>
20.	<i>Република Србија Министарство одбране Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру Балканска 53 Београд 11000</i>	<i>4232-3 4232-2</i>	<i>13.10.2008. 13.10.2008.</i>
21.	<i>Народна одбрана (Град Панчево) одељење за одбрану Трг Краља Петра 2-4 Панчево</i>	<i>82-186/2008-11</i>	<i>07.10.2008.</i>
22.	<i>Републички сеизмолошки завод, Ташмајдански парк бб Београд</i>	<i>021-875-1/08</i>	<i>08.10.2008.</i>
23.	<i>Република Србија, Град Панчево, Градска управа, Одељење за привреду и приватно предузетништво, Трг краља Петра Првог 2-4 Панчево</i>	<i>05-237/2008</i>	<i>14.11.2008.</i>
24.	<i>Регионална привредна комора Панчево, Змај Јовина 1 Панчево</i>	<i>1735/1</i>	<i>10.10.2008.</i>
25.	<i>Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, Жарка Зрењанина 17</i>	<i>361/2</i>	
26.	<i>ЈВП Воде Војводине Булевар Михајла Пупина 25 21000 Нови Сад</i>	<i>I-1689/5 I-1956/3-08</i>	<i>19.11.2008. 10.02.2009.</i>

Специфичности и препоруке

Покрајински секретаријат за заштиту животне средине и одрживи развој из Новог Сада на основу достављања података о постојећем стању животне средине и условима коришћења неопходних за израду Урбанистичког плана број: 119-501-0112/08-04 од 09.10.2008. године упућује да податке о контроли квалитета ваздуха редовно врши градски орган надлежан за издавање података о постојећем стању животне средине.

5.3. Постојећа намена, начин коришћења земљишта и процена развојних могућности**5.3.1. Опис локације / Постојећа намена површина / Анализа и оцена
Стања**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ**Опис локације**

Простор "GREEN FIELD" -3 еко индустријска зона локација испод ТЕ-ТО у Панчеву налази се у најјужнијем делу града Панчева и обухвата део одбрамбеног насипа од Дунава, део пута доњи строј-који се налази на насипу и простор који је рефулисан за изградњу ТЕ-ТО (термоелектрана-топлана) и део пољопривредног земљишта до пољског пута (катастарска парцела бр. 17174 К.О. Панчево).

Постојећа намена површина и начин коришћења земљишта

У граници обухвата плана "GREEN FIELD" 3 - екоиндустријска зона испод ТЕ-ТО у Панчеву, у природи је делом изграђено земљиште, одбрамбени насип и доњи строј пута. Предметна локација је била планирана за изградњу ТЕ-ТО, терен је рефулисан-насут, остало чини пољопривредно земљиште, канали за одводњавање површинских вода са пољопривредног земљишта и рефулисаног дела за ТЕ-ТО, пољски путеви који су испресецали предметни простор. Западни и северни део локације је изграђено грађевинско земљиште по намени одбрамбени насип од Дунава, и рефулисан плато који је био планиран за изградњу термоелектране-топлане (ТЕ-ТО). Преко 75% обухваћеног простора је пољопривредно земљиште, које је испресецано пољским путевима и оивичају га канали са западне и источне стране. Са западне стране локације канал "иде" ножицом насипа одбрамбеног насипа Дунав и одводи површинску воду са насуптог платоа. Са источне стране планиране локације такође се налази канал који тангира. сече планирану локацију и служи за одводњавање површинских вода пољопривредног земљишта. На пољопривредном земљишту заступљене су њиве (највећи део) воћњаци. и лошијег је бонитета.

Пре експропријације потребно је урадити следеће карте:

- карту власништва и
- карту – начин коришћења земљишта.

Наведене карте урадити на основу података из РГЗ –Службе за катастар непокретности из Општинског суда у Панчеву.

Предметно земљиште које је претежно у функцији пољопривреде – трстици на основу Генералног плана Панчева ("Сл.лист општине Панчево", број 14/08 и 16/08) и Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009) постало је грађевинско земљиште.

На наведеном простору нема евидентираних заштићених објеката културно-историјског наслеђа, споменика културе, природе и амбијенталних целина.

Анализа и оцена стања грађевинског реона према морфолошким карактеристикама

Примарни терен је на коти 70 - 71м и у претежном делу је забарено ритско земљиште са остацима старог корита. Примаран терен је плављен подземним водама и није захваћен одбрамбеним радовима заштите од успоредних вода ХЕ "Ђердап" за коту успора "68". Комплекс је западно и јужно брањен од вода Дунава одбрамбеним насипима а, источно се продужава и

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

преображава у култивисано земљиште, које је приведено култури мелирационим радовима површинског оводњавања каналима.

Структурни састав земљишта

У структурном саставу издвајају се формације:

- песковито - прашинасти комплекс и
- песковито - шљунковити комплекс

Обе формације представљају падинско земљиште на ком је извршено рефулерно насипање финог песка из Дунава у мошности од 4,5 - 5,0м.

Комплекс прашинастих пескова је завршени део алувијалног наноса а састоји се од прашинастих пескова, супескова и суглине лесонидног порекла. Дебљина овог комплекса је 2,0 ГМ. На површини је формиран хумусни покривач незнатне дебљине, обрасао барском вегетацијом.

Песковито - шљунковити комплекс заступа средњи и доњи део алувијалног нанаоса који лежи на неогенским суглинама.

Педологија

Према студији „Земљишта Војводине“, Панчево се налази на алувијалном заслањеном земљишту, местимично алкализованом или са флекама слођа. Уз реку Дунав јавља се алувијално шљунковито-песковито земљиште. Оваква земљишта су веома погодна за интензивну биљну, посебно повртарску производњу. Она настају у сливу река са хидроморфним карактером, а са побољшаним условима дренаже, постају земљишни комплекси мешовитог влажења. На овим земљиштима значајну улогу има вегетација која је у форланду (тополово-врбова шума) условљена високим подземним или поплавним водама и штити обалу од разорног дејства воде, док се у средишњем делу јавља ливадска вегетација која утиче на стварање ливадских земљишта. У депресијама се појављује мочварна и барска вегетација и ритска и мочварно-глејна земљишта. Интервенције човека утичу на смањења хумуса и азота, чиме земљишта добијају антропоморфни карактер.

Морфолошке карактеристике

Алувијално заслањена земљишта су врло слојевита и хетерогене морфологије, што зависи од речних наноса. Доњи слојеви су са добром сортираношћу честица различите дисперзности. У зони најближој речном кориту су крупнозрне пешчане наслаге различите дебљине. Повремено се јављају прослојци финијег материјала који се таложи приликом повлачења реке у своје корито. У средишњој зони повремено се јавља ритска црница (светлосиве или жукасте боје) са свежим речним наносом који су лакшег механичког састава и светлији су од своје подлоге. Боја алувијалних земљишта врло варира у зависности од минеролошко-хемијског састава. Нијансирање боја у профилу изражено је на забареним и заслањеним површинама. На забареним деловима појављују се и грудвасте структуре.

Механички састав

Алувијална земљишта су и врло различитог механичког састава. Хетерогеност је, такође, последица наслеђа од речних наноса и варира од шљунковито-песковитих до глиновитих земљишта. Велика је превага фракције укупног песка (30-59%).

Физичка и хидролошка својства

Физичка структура је слабо изражена и зависи од њиховог механичког састава. Горњи слојеви су велике пропустљивости и нису у стању да задржавају у себи влагу. На деловима на којим је дошло до хумузирања, од оформљене вегетације, та ситуација се поправља. Процеси заслањивања и алкализације погоршавају физичко стање земљишта. Хигроскопска влага варира у зависности од механичког састава и удела органске материје. Специфична тежина се креће од 2,6, 2,7 у горњим слојевима до 1,3, 1,4 у доњим слојевима волумне тежине, тако да и укупна порозност варира 45 - 52 вол % (сходно специфичној тежини). Слојеви са већим процентом песка имају велики удео некапиларних пора што условљава висок ваздушни капацитет, тако да ваздушни капацитет варира између 9 и 20, чак и 30 вол %. Водни капацитет креће се у распону од 11 до 30 теж. %. Тачка већења тј. доња граница приступачне влаге у земљишту креће се између 4 и 13 теж. %. Физиолошки корисна вода је разлика ове две наведена вредности. Ниже вредности имају слојеви песковитог састава чак 3 до 7 теж. %. Капиларно кретање кроз вишеслојни песак је врло сложено и зависи од поретка слојева. Ако вода наиђе на слој лакшег састава на граници тог слоја ће наступити застој у капиларном успону. Хидрауличка спроводљивост (брзина спровођења у cm/s) зависи од састава.

Хемијски састав

Хемијски састав је условљен минеролошко-петрографским саставом наталоженог речног наноса. Ова појава је слабо проучена на територији Војводине. Најважнији састојак је калцијум-карбонат и његов садржај се креће од 10 до 25%. Количина и распоред креча може да се дефинише само кроз

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

конкретно испитивање, с обзиром на то да се његов садржај мења у зависности од степена испирања који је, опет, условљен топографијом и влажењем. Из тих разлога слојеви могу имати киселу, слабоалкалну или алкалну, ретко неутралну, реакцију. Количина хумуса зависи од покривености терена вегетацијом и његов удео опада са дубином у профилу, изузев код ритских црница. Укупан азот је у директној вези са количином хумуса. Исто важи и за количине фосфора у земљишту. Ситуација је сасвим другачија на култивисаним површинама, због утицаја човека. Удео калијума у земљишту је, углавном, задовољавајући. У заслањеним деловима су присутне штетне водорастворљиве соли у чији састав улазе хлориди, сулфати, бикарбонат, натријум.

Стварно стање на терену може се утврдити тек након детаљног испитивања педолошких профила на територији обухваћеној овим планом.

Анализа и оцена стања грађевиског реона према времену настајања

Остаци материјалне културе из праисторије, сарматских, аварских, римских, словенских и каснијих периода (средњи век), недвосмислено доказују да је ово подручје, због свог важног геостратешког положаја било изграђено. У непосредној близини је ушће реке Тамиш у Дунав, а ово подручје је и раскрсница сувоземних путева север-југ и исток-запад. Такође, позната је чињеница да је река Дунав у историји често била природна граница држава и царстава, што је све допринело да ово подручје буде изграђено још од периода праисторије.

Анализа и оцена стања грађевинског реона према градитељским вредностима**5.3.2. Процена развојних могућности земљишта за изградњу**

Предметна локација простире се на простору од цца. 112,33 ха и има одличне развојне могућност за изградњу "Green field" еко индустријске зоне, односно за изградњу привредних/индустријских објеката, који задовољавају критеријуме заштите животне средине. Анализом постојећег стања локације увидели смо локацијске предности али и недостатке земљишта за било какву квалитетну изградњу на датој локацији.

Уважавајући чињеницу да је овај простор неизграђен као и да је у непосредном окружењу простор опремљен свим неопходним инфраструктурним инсталацијама и саобраћајним прикључцима, може се сматрати да је изузетно атрактивно за будући привредни развој.

Коте терена на неизграђеном земљишту (који се сада користи за пољопривреду) крећу се од 69,5 до 71,8 м н.в. Да би се добило квалитетно земљиште за изградњу, због високог нивоа подземних вода, терен ће се морати рефулисати тј. насипати са садашњих 70,0 на цца 75,5 м н.в. као и опремити одговарајућом саобраћајном мрежом и инфраструктурним системима.

5.3.3. Демографски подаци

Предметни простор је ненесељен и представља пољопривредно земљиште, те демографски подаци о становницима нису ни прибављени обзиром да такви подаци неће бити од значаја за концепт и планирање будућег уређења овог простора.

5.3.4. Постојеће стање и процена развојних могућности траса, коридора и регулације саобраћајница**Анализа и оцена стања саобраћајних површина**

Планирани комплекс Greenfield зоне 3 (локација ТЕ-ТО) лоциран је југоисточно од центра Панчева, испод насељеног места Старчево у правцу према реци Дунав.

Са северне и западне стране Greenfield 3 се граничи са одбрамбеним насипом уз реку Дунав, са источне стране граничи се са атаром насељеног места Старчево, док са јужне стране граничи пољским путем.

Унутар планираног комплекса еко индустрије Greenfield 3 зона нема изграђених саобраћајних површина. Мрежу постојећих саобраћајних површина чине само атарски – пољски путеви са неизграђеним коловозним застором.

Од друмских саобраћајница у непосредном окружењу од највећег значаја је локални пут број 1 преко којег планирани комплекс остварује непосредну везу са градом и регионом.

Са аспекта саобраћаја може се констатовати да комплекс има веома повољан положај у односу на постојећу и планирану мрежу друмских саобраћајница и саобраћајне капацитете водног саобраћаја (Лука Дунав) и железничког саобраћаја (индустријски колосеци фабрика јужне зоне) који се налазе у непосредном окружењу комплекса. Такав положај комплекса омогућује му остваривање непосредних веза са окружењем и ширим простором, а самим тим и саобраћајним системом Републике Србије и међународним коридорима друмског, водног и железничког саобраћаја: IV, VII и X.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ**Процена развојних могућности саобраћајних и транспортних система**

Постојећи и планирани магистрални и међународни саобраћајни коридори и његови планирани капацитети у непосредном окружењу комплекса пружају могућности његовог саобраћајног повезивања и укључивања у саобраћајни систем Републике Србије и шире. На просторну организацију, развој и функционисање планираног система поред постојећих путних праваца имаће и планирани магистрални и међународни правци друмског и железничког саобраћаја, као и близина Дунава (међународног пловног пута – коридор IV) за водни саобраћај у Панчеву.

У друмском саобраћају приоритет и најважнију улогу у изградњи имају обилазница око Панчева (траса преко Дунава код Винче) и даље повезивање на планирану деоницу државног пута првог реда (магистрални пут М-24) из правца Црепаје преко Панчевачког атара и Ковина према Смедереву тзв. Банатску магистралу. Један крак обилазнице улазиће и у јужну зону (преко Greenfield зоне, Петрохемијиног комплекса, Азотариног канала до Луке Дунав) и опслуживаће све њене кориснике.

У железничком саобраћају за потребе предметног подручја и саобраћајног система уопште, планирати повезивање индустријског колосека и ранжирних колосека комплекса фабрика јужне зоне са индустријском станицом која је планирана у непосредном окружењу (Greenfield 1), која је даље повезана са планираним друмско – железничким мостом код Винче (од моста на Дунаву, ободом старчевачког заштитног појаса и јужне зоне) и пругама ка Вршцу, Зрењанину и Београду.

Положај јужне зоне (велики индустријски капацитети РНП-а, Петрохемије и Азотаре) као и планиране Greenfield зоне захтевају масовни превоз различитих врста роба те због економичности, капацитета и непосредног приступа, треба у перспективи потенцирати развој речног саобраћаја. Највећи обим транспортних услуга врши се преко Луке Дунав која има одговарајућу механизацију и пратеће садржаје за несметан развој робног транспорта. Лука Дунав ће се развијати за потребе града (јужне зоне, Greenfield – еко индустријске зоне и осталих корисника у граду) и шире (суседних општина) а дистрибуција ће бити омогућена и осталим видовима саобраћаја (друмским и железничким) где је планирано повезивање свих субјеката друмско – железничком мрежом. Складно повећању капацитета повећаваће се и складишни простори и модернизовати претоварна механизација.

За комплекс Greenfield зоне планирана је мрежа друмских саобраћајница чија је матрица прилагођена захтевима и природним карактеристикама комплекса. Организација саобраћајне мреже планира се тако да омогући дистрибуцију саобраћаја до свих корисника у комплексу уз минималне трајекторије и време путовања и да се саобраћај из комплекса на исти начин укључи у мрежу ободних саобраћајница.

Регулационе ширине саобраћајница у комплексу износиће од минималних 20,0м до 34,0м. Планиране површине за динамички саобраћај су коловози од 7,0м ширине и пешачко - бициклическа стаза ширине 1,5м са једне стране при чему се даје могућност изградње пешачке стазе и са друге стране. Комплекс ће остварити везе са локалним путем број 1 површинским раскрсницама које ће бити изведене у складу са важећим законима и условима. Веза са планираном обилазницом из правца Београда - мост на Дунаву код Винче остварити преко планиране Greenfield зоне (локација 1) и преко улице Спољностарчевачке.

На основу сагледаног стања, посматрано са аспекта саобраћаја за третирани комплекс и његову околину може се констатовати да постоје веома повољне развојне и просторне могућности за стварање квалитетног и ефикасног саобраћајног система.

5.3.5. Постојеће стање и процена развојних могућности мрежа и расположивих капацитета јавних комуналних инфраструктурних система и зеленила**ВОДОВОД**

Планирана радна зона нема директног контакта са градским садржајима (инфраструктуром) то јест, не наслања се ни на једну градску улицу. Радну зону целом њеном дужином тангира Дунавски одбрамбени насип дуж кога такође нема изграђене водоводне инфраструктуре. Могућности за снабдевање радне зоне водом тренутно не постоје. Неопходно је довући примарни вод са мреже градског водовода.

Процена развојних могућности

Будућа радна пословна зона ће уступити простор инвеститорима чије делатности и капацитети нису у овом тренутку прецизно дефинисане, па самим тим ни будућа потрошња санитарне и технолошке воде. Будућа радна зона има могућност прикључења на постојећи примарни водовод Ø400 у улици Спољностарчевачкој али преко радне зоне-1 (ТЕ-ТО насип).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Потрошња ће покривати укупне потребе санитарне, технолошке и противпожарне воде, како у зони-1 (ТЕ-ТО насип) тако и у зони-3 (локација ТЕ-ТО) која је лоцирана у продужетку. За евентуалне кориснике са повећаним технолошким потребама неопходно је у оквиру радног комплекса обезбедити сопствене бунаре или чак и захватање директно из Дунава са потребним третманом сирове воде.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

На овом простору не постоји изграђена градска фекална канализација. Најближи постојећи канализациони систем је Јужна зона која има изграђене интерне системе канализације који се третирају на постројењу Петрохемије или се (Азотара) директно испуштају у канал отпадних вода. Старчево гради сопствени систем фекалне канализације који ће се у другој фази прикључити на будуће градско постројење за пречишћавање и на његов потисни вод по траси ТЕ-ТО насипа се неће моћи прикључити ни једна нова канализација. У овом моменту не постоји мрежа (колектор) фекалне канализације у непосредној близини која би могла да прихвати отпадне воде из будуће Гринфилд зоне. Могуће је воде препумпавати на будуће градско постројење када оно буде изграђено или испуштати у Дунав са минимално потребним локалним пречишћавањем у самој зони.

Процена развојних могућности

Систем евакуације употребљених и атмосферских вода ће се радити као сепаратни. Систем отпадних употребљених вода подразумева фекалне и процесне отпадне воде. У зависности од квалитета отпадних технолошких вода оне се могу испуштати у градски систем заједно са фекалним водама без предtretмана или са неопходним претходним степеном пречишћавања. Канализациони систем радне зоне ће се развијати независно али ће бити саставни део градског канализационог система и отпадне воде са ове локације ће се водити на будуће заједничко градско постројење за пречишћавање отпадних вода у Јужној зони.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Не постоји изграђена мрежа атмосферске канализације која би прихватила слив будуће Гринфилд зоне, али је сама зона наслоњена на реку Дунав која представља главни реципијент. Такође у брањеном подручју (Старчевачки рит) постоји могућност испуштања атмосферских вода у мрежу мелиоративних канала.

Процена развојних могућности

Пошто се простор за будућу радну зону насипа и формира плато који ће се наслањати на дунавски одбрамбени насип, у оквиру ње ће се изградити независан систем атмосферске цевне канализације дуж планираних саобраћајница са испустом (препумпавањем) у Дунав или испуштањем у отворену каналску мрежу у Старчевачком рит (канал М-1-1) без повезивања на градски систем атмосферске канализације. За посматрани простор усвојена је рачунска киша у трајању од петнаест минута интензитета 140 л/сек/хектару.

ХИДРОТЕХНИЧКИ ОБЈЕКТИ

Планирана радна зона се налази у брањеном простору оивичена дуж једне стране одбрамбеним Дунавским насипом ($\approx 77,00\text{мнм}$), а са друге стране Старчевачким ритом. Постојећи терен у Старчевачком рит је забарен (мочваран) и налази се на котама $\approx 70,00\text{мнм}$. Пошто је простор угрожен високим подземним водама, изграђен је систем отворених дренажних канала (М1-14 и М1-1), и црпна станица којима се регулише режим подземних вода. Канали и црпна станица припадају сливном подручју „Маријино поље“ Тренутно систем успешно функционише.

Процена развојних могућности

Насипањем терена се засипа и ножица дунавског одбрамбеног насипа у брањеном делу. На самом насипу се планира формирање приступне саобраћајнице која неће угрозити стабилност и функционалност насипа.

Целокупан планирани простор се насипа чиме се затрпава постојећи латерални канал. Канал М-1-1 се не затрпава осим његовог мањег дела на самом узводном крају, чиме се не угрожава рад мелиоративног ситета на низводним деловима.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ**ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА**

Анализа оцене стања и процена развојних могућности

У обухвату плана нема изграђених термоенергетских објеката. У даљем окружењу подручја егзистира цевни мост којим се повезују инсталације Рафинерије нафте Панчево (РНП) од РНП до Пристаништа и од Енергане ХИП ПЕТРОХЕМИЈА до Пристаништа и до РНП.

У будућем развоју комплекса "Green field 1" која је контактном подручје предметног комплекса планира се изградња ГМРС за "Green field 1" и "Green field 3". У комплексу "Green field 3" планирана је Генералним планом Панчева и Просторним планом општине Панчево траса продуктовода.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Слободна „GREEN FIELD“ зона најјужније границе ГП уз Дунав (локација ТЕ-ТО) у фази изградње обезбедиће простор од око 113 ха.

На наведеном простору нема постојеће електроенергетске инфраструктуре за потребе радне зоне. Да би се задовољиле планиране потребе за електричном енергијом у планираној „GREEN FIELD“ радној зони, потребно је изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру, према условима надлежног предузећа ЕД „Електродистрибуција Панчево“, дато претходним условима, број ДЗ/ДЗ 5.30.4-3928/08 од 20.11.2008.године(наш број 05-5876/08-(586) од 25.11.2008 године), као и новим условима ЈП „Електромереже Србије“ број VI-34-04/3952 од 14.04.2011.

Посебну пажњу посветити развоју и могућностима примене алтернативних извора енергије (геотермална енергија, енергија ветра и сунца, биомаса и биогаз), с обзиром на енергетску зависност региона.

Све алтернативне изворе енергије потребно је повезати на најближу 110(20) KV постојећу мрежу ЕПС-а Србије.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Према Условима „Телеком Србија“ број 09-2358-ОР, од 28.11.2008.године, на наведеном простору „GREEN FIELD“ зоне означене на графичком прилогу бројем (3), зона најјужније границе ГП уз Дунав (локација ТЕ-ТО), нема постојеће телекомуникационе инфраструктуре.

Да би се задовољиле планиране потребе за телекомуникационим услугама, потребно је у зони изградити комплетну телекомуникациону инфраструктуру према условима надлежног предузећа «Телеком Србија».

У радној зони уградити антенски систем и базне станице мобилних телекомуникација, по плановима развоја надлежних предузећа и у складу са новим технологијама развоја ових система, да би се омогућио рад овог система на целом планском подручју.

КДС МРЕЖА

На наведеном простору не постоји КДС мрежа и објекти.

СИСТЕМИ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Једна од кључних улога насељског и заштитног зеленила овог подручја се испољава у стварању повољних хигијенско-здравствених услова, побољшање топлотног режима, пречишћавање ваздуха, повећање релативне влажности као и на укупно побољшање микроклиматских услова. Ако се овоме дода и естетска вредност коришћеног садног материјала, као и позитиван ефекат на људску психу, јасно је зашто зеленило мора да има значајно место у планским документима.

Постојеће зелене површине су у великој мери деградирание и потребне су мере за њихову ревитализацију. Великим делом су то површине за пољопривредну производњу. Висока дрвенаста вегетација овог подручја је шумска, фрагменталног карактера и то су већином засади меких лишћара, ређе у мањим групацијама. Од високе вегетације лишћара јављају се: бела топола (*Populus albae*), црна топола (*Populus nigra*), бела врба (*Salix alba*), пољски брест (*Ulmus glabra*), јасен (*Fraxinus ornus*), багрем (*Robinia pseudoaccasia*) и друге. Присутне су травнате и барске површине високих шашева *Caricion gracilis* (на пар локација), где у последње време буја багремац *Amarpha fruticosa*. Ову фитоценозу карактеришу пусавице *Vitis silvestris*- дивља лоза, *Humulus lupulus*-дивљи хмељ и сл. Понегде се наиђе на сиву врбу *Salix cinerea*

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Развојне могућности у области озелењавања у многоме ће зависити од будућих делатности на подручју обухваћеном планом. То значи да ће зависити од намене будућих објеката и делатностима које ће се на њима обављати. Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне фитоценозе на околним просторима, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине. То се посебно односи на површине у непосредном окружењу објеката управе или рачуноводства око којих је потребно формирати репрезентативне зелене површине тј. површине са изразитим естетским вредностима. Четинарска вегетација треба да доминира у озелењавању тих површина. Зеленило у оквиру производних објеката или објеката складиштења производа треба да формира заштитни појас по ободу и ту ће се деловање високе вегетације употпунити засадима жбуња да би се заштитни ефекат повећао.

Дуж саобраћајних површина свих врста саобраћаја формираће се линеарне зелене површине заштитног карактера у којима ће се садња погушћавати због већег заштитног ефекта. Приликом избора врста за ову врсту зеленила пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје

5.3.6. Анализа и оцена стања евидентираних и заштићених објеката културно историјског наслеђа, споменика културе, природе и амбијенталних целина

На наведеном простору нема евидентираних заштићених објеката културно-историјског наслеђа, споменика културе, природе и амбијенталних целина.

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, може се планирати на основу услова чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Непосредно од поменуте локације налазе се бројна евидентирана археолошка налазишта из периода праисторије и сарматског периода, источно од локације праисториски, сарматски и средњевековни локалитети. Будући да су постојећи археолошки локалитети у непосредној близини, може се очекивати да и на предметном подручју, постоје материјални остаци претходних култура.

У непосредној близини, од посматраног комплекса, постоје две микро-целине, које су према достављеној елаборату Завода за заштиту споменика културе у Панчеву - "Студија и план заштите Панчева", сврстане у подручја "од изузетног значаја".

На предметном простору нема регистрованих заштићених природних добара.

Предметни комплекс смештен је у близини реке Дунав, са којом је повезан површинским каналима као и путем подземних вода, тако да неконтролисано изливање непречишћених или недовољно пречишћених отпадних вода има директан негативан утицај на квалитет дунавске воде.

Воденим путем комплекс је повезан са адама Форконтумац и Штефанац на Дунаву. Ове аде (посебно ада Штефанац) значајне су са становишта заштите јер представљају станишта природних реткости заштићена Уредбом о заштити природних реткости (Сл. гласник РС, бр. 50/93). Опстанак ових екосистема зависи од редовног плављења.

Станишта природних реткости аде Штефанац налазе се низводно од извора загађења и са тог аспекта највише су угрожена у периодима високог водостаја, када дунавском водом путем плављења продиру и загађујуће материје. Неке од њих током дужег временског периода остају у муљу или покривају присутну вегетацију, доспевајући у ланац исхране.

5.3.7. Анализа природних услова и стања животне средине и процена развојних могућности

За подручје еко-индустријске зоне постоје ограничени подаци о стању животне средине. Када је у питању квалитет ваздуха, овај простор је под делимичним утицајем емисија из различитих извора нафтно-хемијског комплекса, како показује тумачење резултата истраживања италијанског Института за атмосферска загађења из 2007. године (С. N. R. Institute for Atmospheric Pollution, „Air Quality Preliminary Assesment in Pancevo II“, June 2007) у оквиру пројекта Италијанског министарства за животну средину, простор и море „Industrial Air Pollution Management System (IAPMS)“. У питању су могуће повишене концентрације бензена, амонијака, приземног озона, укупних угљоводоника неметанског типа и суспендованих честица (фине прашине).

Поред планираног подручја протиче река Дунав чији квалитет воде, 2006. године, према испитивањима Завода за јавно здравље Панчево, у великом броју узорак одступао од предвиђене II класе бонитета. Концентрација гвожђа се кретала од 0,55 до 2,4 mg/l, а суспендованих материја од 32 до 54 mg/l. Према резултатима микробиолошких анализа, Дунав је само у једном узорку воде био II класе бонитета, а у свим осталим узорцима је спадао у III и IV класу бонитета. У 2007. години квалитет воде Дунава је, у погледу засићења кисеоником, хемијске потрошње кисеоника (НПК из KMnO_4), садржаја суспендованих материја, амонијака и гвожђа, одступао од II класе бонитета. Присутна каналска мрежа и бара Топола нису до сада били предмет испитивања у погледу квалитета воде, али се може претпоставити да је вода у Тополи задовољавајућег квалитета, јер је већ више деценија стециште риболоваца.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Квалитет подземних вода на посматраном подручју није задовољавајући због вишедеценијског утицаја рада фабрика Јужне индустријске зоне (ХИП Азотара, ХИП Петрохемија, НИС Рафинерије нафте Панчево) и разарања и оштећења читавог низа постројења које је извршио НАТО 1999. године. Према резултатима истраживања из 2006. године на локацијама 3, 4, SDC и локацијама према Старчеву (сетови пијезометара П 738 и П 739) приметна је замућеност подземних вода и присуство амонијака (локације 3, 4, П 738, П 739), арсена (локација 4) и тешких метала (кадмијума, никла, олова, бакра; локација 3). Подаци из 2007. године, слични су оним из претходне: на свим локацијама је повећана замућеност подземних вода; повишен је садржај амонијака на локацијама 3, 4, П 738 и П 739; на локацији 3 концентрације арсена, цинка, никла, олова, минералних уља, етилбензена, бензена, ксилена, толуена и 1,2-дихлоретана прекорачују референтне или граничне интервентне вредности; присутна је стална загађеност арсеном на локацији 4, односно, повремена на локацији П 739; повремено је повећан садржај бензо(а)пирена (3, 4), цинка (SDC, П 739), бензена, ксилена, толуена и етилбензена (П 738).

Систематска праћења нивоа буке Завода за јавно здравље Панчево на мерном месту најближем простору планиране еко-индустријске зоне (у улици Спољностарчевачкој 80), показују да су и дневни и ноћни нивои буке, у 2006. и 2007. години, били изнад ДНБ за зону становања која се граничи са индустријском зоном. Током 2006. године прекорачења ДНБ за дан износила су од 6 до 10 dBA, по појединим месецима, а за ноћ од 10 до 17 dBA. Ситуација се 2007. године, на жалост, погоршала: меродавни дневни ДНБ је премашен је 7 до 10 dBA по појединим месецима, а ноћни, чак, 13 до 20 dBA. „Меродавни ноћни нивои буке изузетно су високи за ову зону и изнад су дневних ДНБ за ову зону“, закључује Завод за јавно здравље у свом извештају. Циљано истраживање нивоа буке, унутар и око Рафинерије нафте Панчево, које је Завод обавио током јесени 2005. године, показује да је на јужном рубу Војловице (у улици Пољска 9), близу рафинеријских погона, ДНБ, за време ремонта у РНП, прекорачен и дању и ноћу 7 dBA, а после стартовања ремонтаних погона, дању 10 dBA, а ноћу читавих 19 dBA.

Пошто у непосредној близини планираног комплекса нису вршена систематска мерења нивоа буке, може се претпоставити, на основу наведених података, да је ниво буке повишен само у делу који се граничи са путем Панчево – Старчево, Рафинеријом и Петрохемијом.

Процена развојних могућности заштите природне и животне средине

Полазећи од опште оцене стања животне средине Панчева у Просторном плану Србије, према којем је Панчево у првој категорији загађености, (под категоријом квалитета животне средине се подразумевају одређена стања квалитета ваздуха, воде, земљишта, буке, вибрација и радијација. Процена стања квалитета животне средине је извршена на бази података РХМЗ, РЗЗ, као и на бази познавања производних капацитета у појединим локалитетима и поступања у њима у смислу пречишћавања и друге елиминације загађујућих материја. Више од 30 дана у години се јавља загађеност преко ГВЗ. Присутни су канцерогени и мутагени загађивачи. У овој групи су постројења високих ризика, односно са погонима склоним хазардима) неопходно је да се у планском периоду лоцирају активности које су еколошки и просторно мање оптерећујуће и захтевне према околини. У инвестиционој активности приоритет ће имати побољшање и унапређивање технолошких процеса са становишта њихове еколошке прихватљивости, решавање инфраструктурних проблема, изградња рекреативно-туристичких капацитета у окружењу. Овим ће се елиминисати загађивања канцерогеним и мутагеним материјама, али ће и даље бити могућа прекорачења граничних вредности загађивања стандардним загађивачима.

У том смеру су упућене и препоруке Стратешке процене утицаја на животну средину ГП Панчева, према којим у околини нафтно-хемијског комплекса не треба градити објекте и постројења која могу на било који начин да угрозе животну средину, због, већ, великог притиска на околину пореклом из нафтно-хемијског комплекса. Баш овај значајан утицај Јужне индустријске зоне на животну средину, висока концентрација већег броја погона на релативно малом простору и њихова непосредна близина планираном комплексу еко зоне отвара могућност стварања еко-индустријског парка на начелима индустријске екологије. Парк би се у целости ресурсно и развојно ослањао на околне фабрике нафтно-хемијског комплекса, односно користио као улаз (сировине, репро материјал), већи део излаза (отпада, нуспроизвода и нуспојава) из погона Јужне зоне.

5.3.8. Прелиминарни програмски елементи

За проналажење потребних површина комплекса примењени су просторни нормативи и критеријуми који базирају на резултатима емпиријског и теоретског испитивања, као и на искуствима у реализацији сличних привредних система. Основне две компоненте су : врста делатности и фактор технолошког процеса. Предложен је рационалан и оптималан просторни модул оквирне величине 100*100м или 50*200м, што даје величину просторне јединице од 1,0 хектара. Предложена величина модула је оквирна што значи да може бити и мањи, а који би појединачно или мултипицирањем задовољио поребе за простором одређених корисника. Овакво одређење је проистекло из

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

чињенице да су сви будући корисници простора "Green field 3" еко-индустијске зоне непознати (потенцијални) инвеститори.

Изградњом више од 680.600м² бруто грађевинске површине привредних и индустријских објеката, допринело би оживљавању нове модерне панчевачке индустријске зоне, али овај пут без загађења животне средине. У складу са препорукама о фаворизовању развоја малих и средњих предузећа, у оквиру овог комплекса могуће је формирати пословне целине са појединачном величином комплекса од мин. 0,5 до 2,0 ха и веће површине парцеле.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

6. ПЛАН**6.1. Концепција уређења, опис локација и подела простора на посебне целине / зоне**

„Green field 3“ еко-индустријска зона је изузетан потенцијал ако се добро усмерава, планира, развија и ако се искористе велике предности геостратешког положаја и потенцијала региона. Привредни потенцијал зоне добија на још већем значају ако се усмери на квалитет, нове технологије, науку, знање, на иновације и маркетинг врхунског квалитета.

Програмска опредељења заснивају се на структури привреде Панчева и поштовање особености залеђа.

Основни критеријуми за избор индустријских и других предузећа у зони су:

- да својим технолошким решењима не представљају потенцијалног загађивача животне средине испуњавајући законом прописане услове за заштиту животне средине и да не спадају у Листу I Пројекта за које је обавезна процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр.112/08).
- да развија производне програме на бази високе технологије, економске оправданости и већ разрађеног тржишта,
- да производи буду коњуктурни на пробирљивом страном тржишту,
- да омогуће технолошку повезаност са привредним субјектима из залеђа зоне.

Земљиште обухваћено Програмом раден зоне “GREEN FIELD“ 3 у Панчеву дефинисано је граничним тачкама од ГФ201 до ГФ223 и наведени простор је грађевинско земљиште одређен Генералним планом Панчева (“Сл.лист општине Панчево“, број 14/08 и 16/08) и Законом о планирању и изградњи (“Сл.гласник РС“, број 72/09) и налази се у државној, друштвеној и приватној својини.

Предвиђено грађевинско подручје са површинама за јавне намене

У оквиру границе Плана, грађевинско земљиште је у складу са Законом о планирању и изградњи разврстано као:

- грађевинско земљиште јавне намене и
- грађевинско земљиште остале намене.

Грађевинско земљиште јавне намене које је обухваћено границом Плана чине:

- одбрамбени насип од Дунава,
- саобраћајне површине са зеленим површинама у појасу саобраћајница,
- зона заштите продуктовода,
- дистрибутивне трафо станице, (ДТС)
- телефонска централа (ТЦ),
- мернорегулациона станица (МРС),
- пумпна станица атмосферске канализације (ПСАК) и
- пумпна станица фекалне канализације (ПСФК).

T2. Подела грађевинског земљишта

Грађевинско земљиште	Површина земљишта			
	ха	а	м ²	%
грађевинско земљиште јавне намене	42	52	02	37,85
-одбрамбени насип	25	74	84	22,92
-саобраћајнице	15	74	12	14,01
-комунална инфраструктура /ДТС, ТЦ, МРС, ПСАК и ПСФК)		4	89	0,04
Зона заштите продуктовода		98	18	0,87
грађевинско земљиште остале намене	69	81	76	62,15
-индустријска зона (блокови 1,2,3,4,5,6,7,8,и 9)	56	67	43	50,45

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

У блоку 4 и 5 планиране су подзоне ограничене градње				
-мултифункционална зона за будући развој(блокови 10 и 11)	11	39	06	10,14
-заштитни зелени појас	1	75	27	1,56
Укупно грађевинско земљиште:	112	33	79	100,00

Земљиште јавне намене треба комунално опремити.

Грађевинско земљиште остале намене је предмет препарцелације у складу са наменом површина: пословни и производни објекти.

Укупна површина у граници интервенције "GREEN FIELD" 3 у Панчеву износи 112ха 33ари 78м² од тога је корисник општина Панчево 2ха 37ара 20м² што чини 2,11% од укупне површине, на преосталом делу интервенције налазе се следећи корисници земљишта: Србија воде, ХЕ "Ђердап", НИС Петрол, (РНП), Азотара, Петрохемија, приватници-индивидуалци, Пољопривредни комбинат "Тамиш"-Панчево, Ловачко друштво и др. што износи 109а 96а 58м² односно 97,89% од укупне површине.

Грађевинско земљиште у граници интервенције	Површина земљишта			
	ха	а	м ²	%
Општина Панчево (пољски путеви)	2	37	20	2,11
Остали корисници	109	96	58	97,89
Укупно грађевинско земљиште:	112	33	78	100,00

Подела простора на посебне целине /зоне

Прилаз у "Green field 3" еко-индустријску зону остварује се са Спољностарчевачке саобраћајнице која пролази са источне стране, поред Рафинерије нафте Панчево и новопланиране саобраћајнице која ће се изградити на припремљеном насипу за ту саобраћајницу.

Даља подела површина је на 11 блокова коју формирају (оивичавају) постојеће и планиране јавне саобраћајнице. На основу анализе могућа је али необавезујућа парцелација осталог земљишта, а на основу модулских јединица (оквирне површине од 1,0 ха). Уз уважавање постојеће парцелације на терену, формиране су неопходне јавне површине за саобраћајне коридоре, ширине 25м, са зеленилом дуж саобраћајница.

Граница простора за радне активности постављена је тако да, се после груписања постојећа два одвојена коридора далековода у један коридор, максимално искористи добијени простор.

6.2. Намена земљишта по зонама / целинама

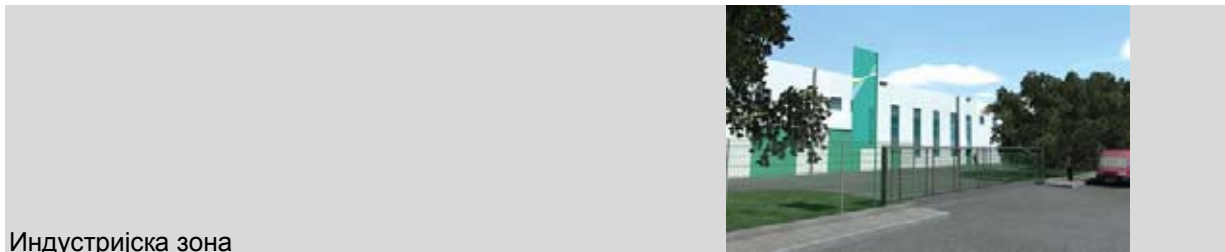
Еко-индустријска зона „Green Field 3“ је планиран да се организује као групација предузећа која могу своју делатност да спроводе независно једна од других на парцелама оквирне површине од 1ха. Површина парцеле од око 1ха планирано је да буде основни просторни модул који се у складу са потребама будућих корисника може мултиплицирати или преполовљавати.

Планом је предвиђено да се у оквиру овог индустријског комплекса могу градити све врсте индустријских, занатских, трговинских и других делатности које морају испуњавати следеће услове:

- да се могу функционално организовати на ½ модуларне парцеле (5000м²) или мањим;
- да на подручју обухваћеним планом неће бити дозвољено улагање у технологије и постројења чији (негативни) утицај на животну средину треба обавезно процењивати према првом делу актуелне „Уредбе“ тј. спадају у Листу I пројеката за које је обавезна процена утицаја и којима је неопходна Интегрисана (еколошка) дозвола за рад;
- да било која функција напоменутих могућих планираних намена мора да задовољава све важеће законске прописе који се односе на заштиту животне средине, што ће будући инвеститори морати доказати већ при разради појединих целина Урбанистичким пројектима.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Привредне делатности за које се сматра да имају компаративне предности и за чији развој су планиране различите зоне су :



Индустријска зона



Развој текстилне индустрије: упошљавање незапослених кроз пословни инкубатор отвара се могућност већ идентификованих кластера у Панчеву, а кроз осавремењивање и оживљавање постојећих капацитета са повећањем енергетске ефикасности и повезивање по принципу кластера. Они могу допринети опоравку и даљем развоју ове традиционалне и високо интензивне индустрије, где Панчево може имати одређену конкурентску предност захваљујући близини великог тржишта и индустријској традицији. Могући садржаји: конфекција, трикотажа, текстил, производи од коже, производња обуће и одеће од коже, производи од вуне итд.



Развој металоперађивачке индустрије: ова индустријска структура може се успешно «лоцирати» у правцу динамизирања сектора услуга (у производњи пољопривредних машина, металној индустрији, преради пластичних маса, различитих врста услуга и сл.)



Изградња објеката за складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа - опремање погона високих степена прераде прехранбених и непрехрамбених пољопривредних производа за масовну производњу квалитетне и здравствено безбедне хране од производа домаће примарне пољопривредне производње;

Развој програмских садржаја у :

Машиноградњи - Ову привредну грану треба развијати јер нове технологије и компјутеризација процеса производње отварају велике могућности за произвођача и будућег корисника. Могући садржаји: електронски уређаји и апарати, производња комуникационих апарата, мерни уређаји, мерна и регулациона техника, производи за домаћинство, бела техника и сл.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Електронска индустрија - Могући капацитети: производња аудио и видео технике, медицинске опреме, електронских играчака, електронских музичких инструмената.

Производњи уређаја и постројења за коришћење обновљивих извора енергије - Могући садржаји : опрема за ветрогенераторе, соларна постројења и сл.

Производња хемијских производа - Предлаже се више фаза производње на основу сировинске базе из петрохемијског комплекса и природних супстаници (биље, лековите траве, цвеће).

Мала привреде и производно занатство

У овој зони осим осталих се препоручују делатности везане за прераду дрвета, метала, текстила, коже и пластичних маса а за производњу намештаја, скупоценог накита, савременог посуђа, уметничких предмета од стакла и керамике, графичке делатности и сл.

Управно сервисни центар

Заједно са управно сервисним центром и пословним инкубатором, логистичка зона треба да пружи логистику и централизоване услуге (умрежавања, обезбеђење и сл.) и информација будућем развоју свеукупне зоне, како у техничко-технолошком смислу тако и услуге почетне подршке за „start up“ компаније. На овим просторима осим основне намене из широког могућег спектра делатности (наведена код индустријске зоне) а која захтевају мање просторне јединице, предвиђени су и истраживачко-развојне институције за везу привреде и научних установа. Осим производних капацитета на овом простору су предвиђени и непроизводни као што су складишта, дистрибутивни центри и сл. Дистрибутивни центар – савремени конципиран простор са основном наменом за складиштење и продају индустријских производа и роба који се првенствено производе у окружењу. На овом подручју планирани објекти би требали задовољити међународну калсу „А“ „International Logistics Buildings“ критеријума.



Оснивање технолошког парка: с обзиром на то да Панчево поседује квалитетне кадрове и систем образовања, постоје и основни предуслови за развој сектора. Раст и развој сектора зависи од многобројних иницијатива. Једна од њих је и развој информатичке технологије и телекомуникација јер многе пројектне могућности указују на области развоја софтвера, административно-пословних услуга, у чији развој се улажу велика средства из Европских фондова.

Мултифункционална зона за будући развој

Резервисане површине која је намењене каснијој изградњи. Ову површину је потребно првенствено затравити, а могу бити засађене и брзорастуће дрвеће, које се у случају потребе може пресадити или извадити.

Претходно наведени сектори по датим зонама су издвојени из следећих разлога:

- постојање могућности за стварање значајног броја нових, одрживих радних места;
- доступна квалитетна радна снага (добар систем образовања, добро познавање страних језика, релативно добро искуство у пословању са страним тржиштима);
- пројекти у овим секторима могу да остваре високу извозну активност;
- имају потенцијал да по принципу повезивања обезбеде послове за домаћа предузећа која треба да снабдевају домаће и стране улагаче, као и да привуку иностране добављаче и предузећа за пружање услуга;
- глобално, ови сектори су у успону;
- у региону југоисточне Европе долази до нових непосредних страних улагања у овим секторима;
- сектори имају потенцијал да обезбеде услове за развој кластера и потпомогну конкурентску предност града Панчева.
- индустријска традиција и подлога у инжењерским и производним вештинама;
- снабдевеност пољопривредним производима;
- приступ кључним тржиштима.

Подршком предлагања одабраних делатности пошло се од приоритета истакнутих у Стратегији развоја града Панчева, Генералног урбанистичког плана, досадашњих захтева потенцијалних инвеститора за улагања у наш град и аналитике постојеће базе података о тренутно расположивој радној снази евидентираној код Националне службс запошљавања-Филијала Панчево.

Уз преовлађујућу намену, ту је и део површине намењену за

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ**Зона одбрамбеног насипа Дунава**

Преостали део предметног подручја је :

Зона јавних саобраћајних површина и инфраструктуре

Ова зона представља окосницу предметног подручја с обзиром да представља грађевинско земљиште јавне намене у служби обезбеђивања комуникације и транспорта на овом подручју, везу грађевинско земљиште јавне намене и грађевинско земљиште остале намене као простор преко којих се обезбеђује снабдевање корисника простора одређеним комуналним услугама (водом, канализацијом, електричном енергијом, гасом и др.). Својим богатим профилем, регулација саобраћајнице обезбеђују простор за изградњу јавног заштитног зеленила а све у циљу одрживог развоја овог подручја.

**6.3. Трасе коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру****6.3.1 САОБРАЋАЈ**

Положај јужне зоне (велики индустријски капацитети РНП-а, Петрохемије и Азотаре) као и планиране Greenfield зоне захтевају масовни превоз различитих врста роба те због економичности, капацитета и непосредног приступа, треба у перспективи потенцирати развој речног саобраћаја. Највећи обим транспортних услуга врши се преко Луке Дунав која има одговарајућу механизацију и пратеће садржаје за несметан развој робног транспорта. Лука Дунав ће се развијати за потребе града (јужне зоне, Greenfield – еко индустријске зоне и осталих корисника у граду) и шире (суседних општина) а дистрибуција ће бити омогућена и осталим видовима саобраћаја (друмским и железничким) где је планирано повезивање свих субјеката друмско – железничком мрежом. Складно повећању капацитета повећаваће се и складишни простори и модернизовати претоварна механизација.

За комплекс Greenfield зоне планирана је мрежа друмских саобраћајница чија је матрица прилагођена захтевима и природним карактеристикама комплекса. Организација саобраћајне мреже планира се тако да омогући дистрибуцију саобраћаја до свих корисника у комплексу уз минималне трајекторије и време путовања и да се саобраћај из комплекса на исти начин укључи у мрежу ободних саобраћајница.

У друмском саобраћају приоритет и најважнију улогу у изградњи имају обилазница око Панчева (траса преко Дунава код Винче) и даље повезивање на планирану деоницу државног пута првог реда (магистрални пут М-24) из правца Црепаје преко Панчевачког атара и Ковина према Смедереву тзв. Банатску магистралу. Један крак обилазнице улазиће и у јужну зону (преко Greenfield зоне, Петрохемијиног комплекса, Азотариног канала до Луке Дунав) и опслуживаће све њене кориснике.

У железничком саобраћају за потребе предметног подручја и саобраћајног система уопште, планирати повезивање индустријског колосека и ранжирних колосека комплекса фабрика јужне зоне са индустријском станицом која је планирана у непосредном окружењу (Greenfield 1), која је даље повезана са планираним друмско – железничким мостом код Винче (од моста на Дунаву, ободом старчевачког заштитног појаса и јужне зоне) и пругама ка Вршцу, Зрењанину и Београду.

Привредни капацитети – индустрија Панчева има потребу али и могућност за развој речног саобраћаја. Положај јужне зоне (велики индустријски капацитети РНП-а, Петрохемије и Азотаре) као и планиране Green field зоне захтевају масовни превоз различитих врста роба па због економичности, капацитета и непосредног приступа развој речног саобраћаја треба у перспективи потенцирати. Највећи обим транспортних услуга врши се преко Луке Дунав која има одговарајућу механизацију и пратеће садржаје за несметан развој теретног транспорта. Лука Дунав ће се развијати за потребе града (јужне зоне, Green field – еко индустријске зоне и осталих корисника у граду) и шире (суседних општина) а дистрибуција ће бити омогућена и осталим видовима саобраћаја (друмски и железнички) – планирано повезивање свих субјеката друмско – железничком мрежом. Складно повећању капацитета повећаваће се и складишни простори и модернизовати претоварна механизација.

Комплекс ће остварити везе са улицом Спољностарчевачком преко одбрамбеног насипа и планиране Greenfield 1 зоне, површинским раскрсницама које ће бити изведене у складу са важећим законима и условима. Веза комплекса са државним путем првог реда бр.1/9 остварује се управо преко улице Спољностарчевачке и Жарка Зрењанина док ће се веза са планираном обилазницом из правца Београда - мост на Дунаву код Винче остварити преко планиране Greenfield зоне (локација 1) и преко улице Спољностарчевачке.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ**6.3.2 ВОДОВОД**

Са регионалног водовода Ø400 извући ће се примарни вод за обе „гринфилд“ зоне лоциране дуж дунавског насипа. Овај примарни вод ће се провући кроз централну саобраћајницу зоне-1 и продужити до радне зоне-3. Са њега ће се формирати прстенаста дистрибутивна мрежа која ће покривати целокупну радну зону.

Хидраулички параметри за примарни водовод и дистрибутивну водоводну мрежу дефинисаће се пројектно техничком документацијом. Дистрибутивни водоводи морају се повезати прстенасто и обезбедити потребан хидраулички режим (притисак и протицај) у мрежи.

Будући радно пословни комплекси се могу додатно снабдевати технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система (бунари са примарним третманом или захватање из Дунава) који не смеју бити спојени са системом градске водоводне мреже ни на који начин.

6.3.3 ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Дуж саобраћајница унутар зоне ће се изградити мрежа фекалне канализације са главним колекторима. У оквиру радне зоне-3 неопходно је изградити пумпну станицу као и колектор (потисни вод) до пумпне станице у радној зони-1 (ТЕ-ТО насип) одакле се препумпавају на будуће градско постројење у Јужној зони. Пумпна станица је лоцирана у зони заштитног зеленила уз дунавски одбрамбени насип, како је дато на графичком прилогу. Пумпна станица ће прихватити главни колектор из радне зоне и препумпавати путем потисног вода трасираног дуж дунавског насипа. У првој фази до изградње градског постројења за отпадне воде, неопходно је потрошачима условити потребан предтретман у оквиру сопствених радних комплекса са препумпавањем директно у Дунав.

Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже фекалне канализације. За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у систем насељске канализације, како се не би угрозио рад постројења за пречишћавање отпадних вода (биолошки третман).

6.3.4 АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Дуж саобраћајница унутар зоне ће се изградити мрежа атмосферске канализације са главним колекторима. Планирано је да свака радна зона има сопствени систем атмосферске канализације са директним препумпавањем у Дунав или испуштањем у отворену каналску мрежу у Старчевачком рити (канал М-1-1). У оквиру радне зоне неопходно је изградити пумпну станицу као и колектор (потисни вод) до дунавског насипа где ће се испуштати воде у реципијент. Пумпна станица је лоцирана у зони заштитног зеленила, како је дато на графичком прилогу.

Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже атмосферске канализације. За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у реципијент (Дунав), како се не би угрозио квалитет вода.

6.3.5 ХИДРОТЕХНИЧКИ ОБЈЕКТИ

Терен се насипа до макс. коте 75,50мнм то јест нивелационо се уклапа у терен на који се наслања (Спољностарчевачка улица и насипи).

Неопходно је зацевити латерални одговарајућом хоризонталном дренажом. Испод целокупно насуте зоне формирати хоризонталну дренажу тако да ниво залегања подземних вода буде максимално до апс. коте 72,50. На насутом терену и у појасу насипа прве одбрамбене линије забрањује се дубоко фундаирање (пробијање садашње повлате бунарима и шиповима). Садашња круна одбрамбеног насипа која ће се користити и као приступна саобраћајница, мора се формирати тврди коловоз одговарајуће носивости. Косину насутог платоа поред канала М-1-1 извести тако да је омогућен са те стране приступ машинама које врше одржавање у ширини прохода најмање 14 метара. Све воде са платоа укључујући и рефулерне, не могу се уливати директно у Дунав већ се морају упустити у канал М-1-1 са изливом осигураним од ерозије.

6.3.6 ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА**Гасоводна инфраструктура**

Земни гас као основни енергент користиће се за грејање и технолошке потребе. У коришћењу земног гаса потребно је обратити пажњу на:

- рационално коришћење и штедња необновљивих ресурса и штедња произведене енергије и стимулисање примене нових технолога производње енергије, нарочито оних које доприносе

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

- рационалном коришћењу, штедни енергије и заштити животне средине;
- смањење конфликта између коришћења енергетских ресурса и заштите животне средине (насеља, становништво, земљиште итд.) и предузимање одговарајућих мера за санирање негативних последица (програми рекултивације/ревитализације, отклањање штета итд.);
 - стимулисање развоја и коришћење алтернативних облика енергије, чиме би се знатно утицало на побољшање животног стандарда и заштиту и очување природне и животне средине (првенствено се мисли на биомасу и биогаз)

Планирана концепција потрошње топлотне енергије предметног подручја подразумева гасификацију свих потрошача. Из разлога уређења комплетног простора на дужи временски рок морају се предвидети различите потреба за различите облике потрошње гаса. Из тог разлога планиране су трасе дистрибутивног (након редукције у МРС), средњег (након редукције у ГМРС). Подручје обухваћено овим планом гасом ће се снабдевати са средњепритисног гасовода који ће се напајати из ГМРС „Green field 1“ која ће бити смештена у комплексу „Green field 3“. Поред мреже средњег притиска планиран је дистрибутивни развод од МРС „Green field 3“ до појединих парцела који ће гасом снабдевати све потрошаче у радној зони. Локације локалних МРС које ће бити прикључене на мрежу средњег притиска дефинисаће инвеститор у зависности од својих потреба и услова и сагласности ЈП СРБИЈАГАС.

Гасификација овог комплекса извршиће се изградњом новог магистралног гасовода од ГРЧ Панчево до ГМРС „Green field 1“.

Планирана гасоводна мрежа ниског, средњег и високог притиска са планираним МРС је приказана на графичком приказу број 6. "План инфраструктуре" у Р 1:2500.

Табела: Оквирни нормативи потрошње

	Привредне зоне	GREENFIELD 3
Површина ha	1	178
Нормативи потрошње m ³ /h	40	7120

У току израде програма за комплекс Green field 3 тражене су сагласности и услови од ЈП СРБИЈА ГАС, ЈКП „Грејање“ и ЈП „ТРАНСНАФТА“

ЈП СРБИЈА ГАС одговорила је дописом бр.00-08/7344 од 28.10.2008 год. а ЈКП „Грејање“ дописом бр. ТР/С-785 од 31.10.2008 год. ЈКП „Грејање“ није заинтересовано за топлификацију предметног подручја.

ЈП ТРАНСНАФТА је својим дописом бр. 05-5876/08-(586) од 08.10.2008 одговорила да у предметном подручју нема изведене објекте али се нису изјаснили у погледу планираног стања. У Просторном плану Панчева предвиђене су трасе за продуктоводе којом би се допремали продукти из Панчева према Београду. Дужина продуктовода Панчево – Београд била би око 15 км.

Основна примена течног нафтног гаса (ТНГ) у досадашњем и будућем периоду за енергетске потребе је везана за три сектора потрошње:

- у широкој потрошњи;
- у индустрији за топлотне и технолошке потребе; и
- у саобраћају.

На погодним локацијама могу се изградити пунионице природног гаса и ТНГ, како би се омогућило снабдевање потрошача.

Алтернативни облици енергије

До сада, осим у појединачним случајевима, није забележена организована примена алтернативних извора енергије као што су енергија ветра, сунчева енергија, геотермална и хидрогеотермална енергија, енергија из биомасе и биогаза. Алтернативни извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском биланску, обзиром да на овом подручју постоје реални потенцијали за производњу и коришћење такве енергије.

Потрошња биомасе (огревно дрво и биљни отпаци, који се погодном трансформацијом могу користити за енергетске потребе) је карактеристична за многа индивидуална домаћинства. На бази

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

пољопривредне производње што је карактеристично за насељено место, могу се остварити значајне количине обновљиве енергије.

Нови и обновљиви извори енергије се недовољно користе мада, као еколошки прихватљиви, имају дугорочан значај. Досадашња искуства показују да је сунчева енергија повољан извор енергије за задовољење локалних нискотемпературних потреба, у првом реду припреме потрошне топле воде и примену топлотних пумпи. "Пасивно" коришћење сунчеве енергије, је економски и енергетски знатно повољније за потребе грејања, посебно у зонама ниже густине становања.

Други извори топлотне енергије, као што су топлотне пумпе расхладних уређаја дају шансу за масовнију употребу овог вида енергије.

6.3.7 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Дописом ЈП „Електромереже Србије“ број VI-34-04/3952 од 14.04.2011. године у овој „GREEN FIELD“ зоне планирана је изградња новог далековода (два далековода) 400kV од ТС Панчево 2 до ТС Београд 20(део трасе пролази овом „GREEN FIELD“ зоном), могућа траса дата је на графичком прилогу. Планирани коридор два далековода 400kV(ширина) обухватао би зону од око 170м.

Да би се у планираној „GREEN FIELD“ радној зони реализовале планиране делатности , планирано је према условима надлежног предузећа ЕД „Електродистрибуција Панчево“, дато претходним условима, број ДЗ/ДЗ 5.30.4-3928/08 од 20.11.2008.године(наш број 05-5876/08-(586) од 25.11.2008 године):

1. Изградња ТС 110/20 KV/KV „Старчево, снаге 2X31,5 MVA, са одговарајућим прикључним 110KV коридором (локација ове ТС није у обухвату овог плана)
2. Коридори за средњенапонску и нисконапонску мрежу у зони;
 - средњенапонску мрежу извести кабловски, 20KV кабловским водом типа ХНЕ 49А 3X(1X150) мм²
 - нисконапонску мрежу предвидети каблом типа PP00 4X150мм²
 - напајање јавног осветљења кабловима PP00 А 4X35мм² са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења.
3. На основу планиране потрошње, планиране су локације за изградњу одређеног броја трансформаторских станица 20/0,4KV/KV, са трансформаторима одговарајуће снаге. Трансформаторске станице су планиране у близини нових пословних објеката(према графичком прилогу). За већи пословни објекат планирати у оквиру њега изградњу трансформаторске станице. Напајање трансформаторских станица ће се извести двострано, кабловски , са најповољнијег места прикључења.
4. Напајање будућих потошача ће бити преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле или у грађевинском реону будућег потрошача, по систему улаз-излаз

Уколико се планира већи пословни објекат , у оквиру њега планирати изградњу трансформаторске станице. Тачна локација дистрибутивних трансформаторских станица и расплет средњенапонске и НН мреже дефинисаће се пројектним задатком. Потребно је обезбедити сигурност и квалитет напајања зоне насеља обезбеђењем двостраног напајања.

Електроенергетска инфраструктура реализоваће се према следећим условима:

- Целокупну електро енергетску мрежу и објекте градити на основу идејних и главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
- високонапонску мрежу градити надземно, ако је могуће по постојећим коридорима, у зонама заштите према условима надлежних институција,
- око надземних 110 kV далековода обезбедити коридор 25 m са обе стране од осе далековода, око 220kV далековода 30 m са обе стране осе далековода, а око 400 kV далековода 40 m од осе далековода са обе стране;
- грађење објеката у овом коридору, као и засађивање стабала мора бити у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења JUS.N.CO. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности JUS.N.CO. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа;
- електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92);

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

- око надземних далековаода 20 kV и 35 kV коридор је 20 m (рачунато од осе далековаода са једне стране, исто толико и са друге стране), градња у овој зони према горе наведеним условима;
- укрштање електричног вода 20 kV са ауто-путем и пругом извршити подземно, кроз заштитну цев, под углом од 90° , 1 m испод дна одводног канала, а удаљеност стуба електричног вода и пута односно пруге може бити од 10-40 m,
- остали енергетски водови изнад 20 kV могу се укрштати и надземно са ауто-путем или пругом, под углом од 45° до 90° , при чему најмања висина проводника од горње ивице коловоза треба да буде 7 m, а од шина железничке пруге 12 m,
- при укрштању са ауто-путем електрични стуб треба да је на минималној удаљености од 10-40 m од земљишног појаса ауто-пута; а код укрштања са пругом минимална удаљеност стуба од пруге је 15 m.
- при паралелном вођењу електроенергетских водова напона до 35 kV најмања удаљеност од земљишног појаса пута треба да буде 100m, а за веће напоне 150m.

- Дистрибутивне трансформаторске станице градити као зидане, монтажне бетонске, за рад на 20KV напонском нивоу;

- Свим трансформаторским станицама обезбедити адекватан колски приступ за њихову изградњу и монтажу трансформатора и припадајуће расклопне опреме;

- За све постојеће трансформаторске станице 20/0,4KV предвиђена је могућност њиховог проширења, у смислу повећања капацитета, заменом трансформатора или доградњом још једне трафо јединице;

- Нове трансформаторске станице се могу градити снаге 630KVA, или 2x630 KVA, али и других снага;

- Електроенергетску мрежу у зони изводити подземно-каблирати;

- Електроенергетске подземне каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза;

- Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећих техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.

Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.

6.3.8 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Телекомуникациона инфраструктура на овом подручју не постоји.

Да би се задовољиле планиране потребе за телекомуникационим услугама, потребно је у зони изградити комплетну телекомуникациону инфраструктуру према условима надлежног предузећа «Телеком Србија».

У Спољностарчевачкој улици, преко пута другог улаза у Петрохемију налази се последње окно Ц 72. Од тог окна, а све према скици, треба планирати ТТ канализацију „Телекома Србија“ до „GREEN FIELD“, зоне означене на графичком прилогу бројем (1).

У циљу што једноставнијег решења потреба за новим телефонским прикључцима, као и преласка на нове технологије у области телекомуникација, у колико потребе за новим телекомуникационим услугама захтевају, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима до ТК канализације, односно потребно је капацитете ТК канализације ТК мреже прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија је изградња планирана. У средишту зоне, према потреби, планирати просторију за телекомуникациону опрему, према условима „Телекома Србије“.

У насељу уградити антенски систем и базне станице мобилних телекомуникација, по плановима развоја надлежних предузећа и у складу са новим технологијама развоја ових система, да би се омогућио рад овог система на целом планском подручју.

Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

- за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације.

- капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства

- ТТ мрежа која служи за повезивање насеља је обавезно подземна и треба је постављати у путном појасу саобраћајница на дубини 1,2 m,

- у насељима ће се ТТ мрежа у потпуности градити подземно;

- ТТ каблове полагати на 0.8m од коте терена;

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

- ТТ мрежу полагасти у уличним зеленим површинама поред саобраћајница на растојању најмање 1м од саобраћајница или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове полагасти испод пешачких стаза;

- крштање са саобраћајницом се изводи кроз заштитну цев под углом од 90⁰,

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,

- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 м који води до најближе јавне саобраћајнице.

КДС мрежа

У зони не постоји КДС мрежа. За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала, интернета, изградити кабловски дистрибутивни систем.

КДС мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;

КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагасти у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

Приликом укрштања и паралелног вођења ових инсталација са другим инсталација придржавају се важећих техничких прописа.

6.3.9 ФОРМИРАЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Све зелене површине би требале да оформе јединствену целину и као такве би требало да дају обележје читавом простору обухваћеном овим Планом детаљне регулације, а уједно и да су логичан наставак зелених површина читавог Панчева.

Концепција организовања зелених површина треба да је таква да се уклопи у окружење. Заштитни зелени појас по ободу комплекса, а према друмско- железничком коридору би требало формирати врстама које су у складу са климатским, педолошким условима и са изворном фитоценозом.

У зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Основна одлика овог система је да је за његово формирање потребан дужи временски период и све формиране саднице морају бити уклопљене у сва будућа уређења. Идеја водилца је да се формирано заштитно тракасто зелено дуж обилазнице, повеже, уз помоћ зелених продора између производних и складиштених објеката, са мањим зеленим површинама унутар појединачних комплекса тј. блоковског партерног зеленила и др. Концепција организовања зелених површина треба да је таква да се уклопи у окружење. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.

5. Планиране зелене површине:

6.

	Врста зелене површине	Р у м ²
1	Зеленило у оквиру блока 1	44.182,00
2	Зеленило у оквиру блока 2	32.956,00
3	Зеленило у оквиру блока 3	13.670,00
4	Зеленило у оквиру блока 4	20.252,00
5	Зеленило у оквиру блока 5	20.072,00
6	Зеленило у оквиру блока 6	21.060,00
	Зеленило у оквиру блока 7	20.736,00
8	Зеленило у оквиру блока 8	8.412,00
9	Зеленило у оквиру блока 9	10.933,00
10	Зеленило у оквиру блока 10	17.769,00
11	Зеленило у оквиру блока 11	16.403,00
	УКУПНО	264.445,00

У оквиру саобраћајних површина дрвореди су са једне стране дворедни са обе стране пешачке стазе по један, док са друге стране саобраћајног профила девореди су са утростручени, један са једне стране пешачке стазе (према регулационој линији) и два у делу профила између пешачке стазе и коловоза. У ужим профилима број дрвореда се смањује. Дужина дрвореда је око 14.400,00м.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Систем зелених површина мора да од подређене добије улогу примарне инфраструктуре. Целокупна концепција подизања зелених површина треба да се реализује кроз даљу разраду, детаљније анализе кроз које ће се урадити валоризација постојећих зелених површина и стање животне средине у глобалу.

6.4. Биланс урбанистичких показатеља

Унутар комплекса грађевинском линијом је дефинисана максимална зона градње или простор за градњу. На нивоу ГП Панчева, „Green field 3“ еко-индустријске зоне, индекс заузетости је 50% и индексом изграђености од 0,5 до 1,0 . И код комплекса који нису у систему модула већ неправилног облика важе исти принципи. Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м, осим код простора са наменом за отворена складишта, паркинге, односно где постоји интерес за нискоградњом и код управног сервисног центра, регулациона и грађевинска линија се подударују.

Пројекција броја запослених заснива се на просечним вредностима броја запослених по видовима делатности на јединици површине (запослен/ ха). Процена је да ће 70-75% запослених радну активност ће обављати у првој смени.

Процењен просечни капацитет „Green field 3“ еко-индустријске зоне је дат табеларно.

грађевинско земљиште јавне намене	42	52	02	37,85
-одбрамбени насип	25	74	84	22,92
-саобраћајнице	15	74	12	14,01
-комунална инфраструктура (ДТС, ТЦ, МРС, ПСАК и ПСФК)		4	89	0,04
Зона заштите продуктовода		98	18	0,87
грађевинско земљиште остале намене	69	81	76	62,15
-индустријска зона	56	67	43	50,45
-мултифункционална зона за будући развој	11	39	06	10,14
-заштитни зелени појас	1	75	27	1,56
Укупно грађевинско земљиште:	112	33	79	100,00

ЗОНЕ	P (ha) ха	%	Брут.раз.пов.обј.(м2)		Бр.зап. зап/ха	Уку.бр. запосл.	%
			од БРП м2	до БРП м3			
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	42,52	37,9%					
Саобраћнице и инфрастр (2-16)	16,72	14,9%					
Одбранбени насип (1-1')	25,75	22,9%					
зона заштите продуктовода	0,98	0,9%					
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	69,81	62,1%					
Индустријска зона (А)	56,67	50,45%	283.350	566.700	40	2267	83,3%
Мултифун.з. за будући развој С2	11,39	10,1%	56.950	170.850	40	456	16,8%
Заштитно зеленило (Т)	1,75	1,6%					
Свеукупно	112,33	100%	340.300	737.550	456,0	2723	100,0%

На осталом грађевинском земљишту, што заузима 62,10% укупне површине ове еко индустријске зоне, очекивано се може понудити око 740.000 м2 бруто развијене површине објеката и обезбедити запослење за цца. 3000 радника.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА**7.1. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте****7.1.1. Локације и попис парцела и капацитети земљишта јавне намене**

Законом је регулисано да грађевинско земљиште јавне намене јесте оно грађевинско земљиште на коме су изграђени јавни објекти од општег интереса и јавне површине и које је у државној својини, као и оно земљиште које је планом намењено за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине, за које је, уколико није у државној својини, пре привођења намени спроводи поступак по Закону о експропријацији ("Сл. гласник РС", број 53/95) ради промене власништва некретнине и њеног стицања у државну својину.

На овом простору изграђени објекти од општег интереса су саобраћајница Панчево-Старчево и одбранбени насип на Дунаву. У овом плану планирани јавни објекти од општег интереса су, осим предходно наведених и нове саобраћајнице, канал са сервисном саобраћајницом и заштитним зеленилом, црпне станице и дистрибутивне трафо станице. Земљиште на коме су ови објекти изграђени или се планирају изградити јесте постојеће и планирано грађевинско земљиште јавне намене.

Према томе, грађевинско земљиште јавне намене које је обухваћено границом плана "GREEN FIELD 3" еко-индустијске зоне у Панчеву чине:

- постојеће и планиране саобраћајнице (2 - 14)
- одбрамбени насип (1 и 1')
- зона заштите продуктовода
- инфраструктурни објекти: дистрибутивне трафо станице (ДТС,) мерно-регулациона станица (МРС), пумпна станица атмосферске канализације (ПСАК) ,пумпна станица фекалне канализације (ПСФК) и телефонска централа (ТЦ),

Зависно од карактера саобраћајнице, саобраћајног оптерећења, од потреба за проласком примарне инфраструктуре и постављања јавног зеленила уз саобраћајнице, плана су дефинисане ширине регулација, а тиме и јавне саобраћајне површине. Утврђена је саобраћајна мрежа чија регулација ће чинити грађевинско земљиште јавне намене и обезбеђиваће приступ до планираних комплекса.

Укупна површина грађевинског земљишта за јавне намене износи 45ха 52а 03м² што од укупне површине обухвата плана (112ха 33а 79м²) износи 37,85%.

Капацитет земљишта за јавне намене

Грађевинско земљиште	Површина земљишта			
	ха	а	м ²	%
грађевинско земљиште за јавне намене	42	52	03	37,85%
саобраћајнице	15	74	12	14,01%
одбрамбени насип	25	74	84	22,92%
зона заштите продуктовода		98	18	0,87%
инфраструктурни објекти (ДТС, МРС, ПСФК, ПСАК, ТЦ...)		4	89	0,04%

- **За јавне саобраћајнице издвајају се следеће парцеле:**

Број блока	Назив улице	Број кат.парцеле	Број грађ. парцеле
	Саобраћајнице	делови кат. парц. 17178, 17179, 17180, 17182, и 17183 К. О. Панчево	2
	Саобраћајнице	7396/37, 7393/156 и делови кат. парц. 16483, 16484, 16485, 16486, 16487, 16488, 16489, 16490, 16491, 16492, 16493, 16494, 16495, 16496, 16497, 16498, 16499, 16504, 16505, 16500, 17178, 17186, и 17193 К. О. Панчево.	3
	Саобраћајнице	делови кат.парц. 16477,	4

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

		16478, 16479, 16480/1, 16480/2, 17181, 17182, и 17186 К.О. Панчево.	
	Саобраћајнице	делови кат. парцела 16489, 16490, 16491, 16492, 16493, 16494, и 16495 К. О. Панчево .	5
	Саобраћајнице	делови кат. парцела 16481, 16482, 16483, 16484, 16485, 16486, 16487, 16488, 16489, 16490, 16491, 16492, 16493, 16494, 16495, 16496, 16497, 16498, 16791/1, 16792, 16793, 16794, 16795, 16796, 16797, 16798, 16799, 16800, 16801, 16802, 16803, 16804, 16805, 16806, 16807, 16808/2, 16809/2, 16810, 16811, 16812, 16813/1, 16815/1, и 17193 К. О. Панчево.	6
	Саобраћајнице	делови кат. парцела 16800, 16801, 16802, 16803, 16804, 16805, 16806, и 16807 К. О. Панчево.	7
	Саобраћајнице	делови кат. парцела 16818/3, 16819, 16820, 16821/1 16822/1, 16823, 16824, 16825, 16826, 16827, 16828, 16829, 16830, 16831, 16832, 16833, 16834, 16835 16836/2 16837/2 16838/2 16839/2 16840/2, 16841, 16842, и 17193 К. О. Панчево.	8
	Саобраћајнице	делови кат. парцела 16823, 16824, 16825, 16826, 16827, 16828, 16829, 16830, 16831, и 16832 К. О. Панчево.	9
	Саобраћајнице	делови кат. парцела 16816/1, 16817, 16818/1, 16819, 16820, 16821/1, 16821/2, 16822/2, 16823, 16824, 16825, 16826, 16827, 16828, 16829, 16830, 16831, 16832, 16833, 16834, 16835, 16836/1, 16837/1, 16838/1, 17147/1, и 17193 К. О. Панчево.	10
	Саобраћајнице	делови кат. парцела 17147/1, 17148, и 17149 К. О. Панчево	11
	Саобраћајнице	делови кат. парцела 17149, 17150, 17152, 17153, 17154, 17155, 17159, 17160, 17161, 17162, 17163, 17164, 17165, 17166, 17167, 17168, 17169, 17170, 17171, 17172, 17173, и 17175 К. О. Панчево	12
	Саобраћајнице	делови кат. парцела 17161, 17162, и 17163 К. О. Панчево.	13
	Саобраћајнице	делови кат. парцела 17152, 17153, 17154, 17155, 17156, 17157, 17158, 17159, 17160, 17161, 17162, 17163, 17164, 17165, 17166, 17167, 17168, 17169, 17170, 17171, 17172, 17173, 17175, 17186, и 17176/1 К. О. Панчево .	14

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

• **За јавне комуналне објекте издвајају се следеће парцеле:**

Број блока	Врста комуналног објекта	Број кат.парцеле	Број грађ. парцеле
	ДТС (северна)	део кат.парцеле 16498 К. О. Панчево	ДТС 7*10м
	ДТС (јужна)	део кат.парцеле 16832 К. О. Панчево	ДТС 7*10м
	ТЦ	део кат.парцеле 16804 и 16805 К. О. Панчево	ТЦ 7*10м
	Пумпне станице ФК	део кат. парцеле 16807 и 16808/1 К. О. Панчево	ПСФК 10*10м
	Пумпне станице АК	део кат. парцеле 17175, 17176/1, и 17186 К. О. Панчево	ПСАК 10*10м
	МРС	део кат.парцеле 16842 К. О. Панчево	МРС

• **За јавне површине одбрамбеног насипа издвајају се следеће парцеле:**

Број блока	Намена	Број кат.парцеле	Број грађ. парцеле
	Одбрамбени насип од Дунава	делови кат. парц. 17148, 17176/1, 17177, 17178, 17179, 17180, 17183, 17186, 17187(канал), 17188, 17189, 17190, и 17193 К. О. Панчево	1
	Одбрамбени насип од Дунава	делови кат.парц. 15430, 15431, 15432, 15433, 15434, 15435, 15472, 15473, 16201, 16202, 16203, 16204, 16205, 16206, 16207, 16208, 16209, 16210, 16211, 16212, 16213, 16214, 16215, 16216, 16217, 16218, 16219, 16220, 16221, 16222, 16456, 16461, 16462, 16463, 16464, 16465, 16466, 16467, 16468, 16469, 16470, 16473, 16474, 16475, 16476, 16477, 16478, 17181, 17183, 17186, 17196, 16454/1, 16457/1, 16458/1, и 16459/1 К. О. Панчево	1`

• **За зону заштите продуктовода издвајају се следеће парцеле:**

Број блока	Намена	Број кат.парцеле	Број грађ. парцеле
	Зона заштите продуктовода	делови кат. парц. 16815/2(пум), 16814/1,16813/3, 16812/1,16811,16810, 16809/1,16808/1. 16804/2,16803/2 16802/2,16801/2, 16800/2,16799/2, 16798/2,16797/2, 16796/2, и 16795/2 16842,16841,16840/2 16839/216838/2, 16837/2, 16836/2	1

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

		16835,16834,16833, 16832,16830,16829, 16828,16827,16826, 16825,16824,16823, 16822/1,16821/1, 16820,16819, 16818/2 и 16817 К.О. Панчево	
--	--	---	--

7.1.2. Компатибилност и могуће трансформације планираних јавних намена

Планом није предвиђена могућност трансформације планираних намена обзиром да су сви објекти јавне намене искључиво специфични инфраструктурни објекти, што не искључује могућност и трансформације и у други облик, у зависности од могућег модела удруживања (конзорцијума) за изградњу и развијање предметне „Green field 1“ еко-индустријске зоне.

7.1.3. Општи услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене**7.1.3.1. Опис карактеристичне намене зоне**

Објекти јавне намене у оквиру простора обухваћеног Планом су инфраструктурни објекти (црпне станице, дистрибутивне трафо станице....).

Сви објекти су планирани на посебним парцелама које се непосредно ослањају на планиране коридоре јавних саобраћајница у комплексу, односно нивелација површина парцела објеката јавне намене мора бити усаглашена са нивелацијом саобраћајница са којих је планиран приступ до парцеле јавне намене.

7.1.3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Планом је предвиђена једино могућност повећања капацитета објекта (за случај задовољавања потреба повећане потрошње електричне енергије, гаса, већег броја тел. прикључака итд).

7.1.3.3. Услови за формирање парцела за инфраструктурне објекте јавне намене са елементима за обележавање

Генерално за све инфраструктурне објекте може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова.

Услови за величину парцела

Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 9х7м.

Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа (За капацитете до 1600х2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се монтира на бетонско постоље (димензије заузеле површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом.

Гасну мерно регулациону станицу (MPC) лоцирати у зеленој површини. Парцела која је неопходна за изградњу је (А+3) X (Б+3) метара.

Регулација и нивелација са елементима за обележавање

У складу са планом намене површина разграничено је грађевинско земљиште јавне намене од грађевинског земљишта остале намене.

Кроз даље уређење простора подразумева се парцелација и препарцелација површина за јавне намене. Планираним регулационим линијама саобраћајница и других објеката инфраструктуре (ДТС, ПСАК, ПСФК, MPC, ТЦ) извршено је међусобно разграничење грађевинског земљишта јавне намене од грађевинског земљишта остале намене.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Све планиране површине за инфраструктуру излазе на саобраћајне површине те их разграничавају планиране регулационе линије. Грађевинске линије се не поклапају са регулационим линијама већ су дате на растојању од 5м од истих.

Планиране нивелационе коте су дате на укрсним тачкама саобраћајница и крећу се од 75,20м до 76,20м надморске висине, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

7.1.3.4. Спољна грађевинска линија према регулацији

Објект мора да буде у оквиру свог планираног комплекса удаљен од друге јавне површине у складу са прописима за сваку појединачну врсту објеката.

Грађевинска линија објеката инфраструктуре мора бити усклађена са прописима за сваку врсту објеката понаособ.

На графичком прилогу приказана грађевинска линија не односи се на јавне објекте инфраструктуре већ је она дефинисана претходним ставом.

7.1.3.5. Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене

Није планирано упуштање делова јавних објеката у јавну површину.

7.1.3.6. Положај према границама суседних парцела

Објект мора да буде у оквиру своје планиране парцеле, удаљен од граница суседних парцела у складу са прописима који дефинишу ова удаљења за сваку врсту објеката понаособ.

7.1.3.7. Дозвољена спратност-висина објеката

Спратност : Максимум П (приземље) /сви објекти на парцели/

Висина : Максимум 6,00м

7.1.3.8. Параметри за ниво грађевинске парцеле

Индекс заузетости (Из -%),

Максимум Из = 50 % (сви објекти на парцели)

Индекс изграђености (Ии)

Максимум Ии = 1.0 (сви објекти на парцели)

7.1.3.9. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

Објекти морају бити архитектонски обликовани у складу са савременим трендовима пројектовања и градње, односно обликовања овакве врсте објеката, уз уважавање стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објеката понаособ..

а) Обликовање завршне етаже и крова

Планом нису предвиђена посебна правила градње завршне етаже и крова објеката осим да ови делови објеката и сам објект чине јединствену архитектонску целину и да испуњава услове које диктира технологија (лаки кров и сл)

б) Примена завршних материјала и боја

Објекти морају бити завршно обрађени савременим материјалима и бојама у складу са врстом објекта уз поштовање посебних прописа којима се ова област евентуално посебно регулише.

7.1.3.10. Правила и услови за друге објекте на парцели

На парцели се могу градити и други неопходни пратећи објекти у складу са основном наменом парцеле и претходно наведеним урбанистичким параметрима.

7.1.3.11. Услови за пешачке и колске приступе

Кретање пешака кроз Greenfield зону обавља се тротоарима – пешачким стазама датим дуж саобраћајница зоне. Трасе пешачких стаза вођене су паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне комплексе Greenfield зоне омогућени са уличних тротоара.

За све комплексе у Greenfield зони обезбеђује се минимум један колски приступ. Колски приступи се изводе управно на коловозе саобраћајница у ширини од минимум 3,5м. Укрштање колских приступа са коловозима зонских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника $r=5,0\text{м}$.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију зонских саобраћајница.

7.1.3.12. Паркирање на парцели

Унутар комплекса еко индустријске зоне, нису обезбеђена паркинг места за путничка и теретна возила, већ ће се потребе стационарног саобраћаја решавати у оквиру своје катастарске парцеле (површински) или у оквиру објеката (подрум, сутерен, приземље).

Потребе стационарног саобраћаја одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- управно- административни објекти	1п.м./ 60 м ² нето површине,
- трговине	1п.м./ 50м ² продајног простора,
- индустријски објекти	1п.м./ 40 м ² нето површине,
- складишта и магацини	1п.м./ 300 м ² нето површине,
- управне зграде	1п.м./ 50м ² нето површине,

Уколико је пратећим елаборатом и студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује на основу следећих норматива и критеријума:

- индустријски објекти	1п.м./ 3 запослена,
- складишта и магацини	1п.м./ 4 запослена

Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо или управно паркирање).

За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање. Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила и крећу се од 3,0x8,0 до 3,5x18,0(20,0)м. Манипулативни коловози за теретна возила су од 8,0 – 12,0м.

Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих закона, правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

7.1.3.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле

Обзиром да се на овим парцелама постављају инфраструктурни објекти формираће се само заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела ради визуелне или звучне изолације, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине.

7.1.3.14. Ограђивање грађевинске парцеле

Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00м у складу са прописима о заштити сваке врсте објеката понаособ.

7.1.3.15. Правила и услови за замену постојећих објеката

У оквиру обухвата овог Плана не постоје објекти јавне намене

7.1.3.16. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

У оквиру обухвата овог Плана не постоје објекти јавне намене

7.1.3.17. Услови и могућности фазне реализације

Објекти се могу изводити фазно. Свака фаза градње мора бити функционална и грађевинска целина.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ**7.1.3.18. Правила и услови за евакуацију отпада**

Евакуација отпада са површина јавних инфраструктурних објеката мора се обављати у складу са прописима који регулишу ову област за сваку врсту објеката.

У „Green Field 3“ зони треба да буду уважени основни технички услови за одржавање комуналне хигијене: подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежног ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 m; за пословни простор површине између 1000 и 3000 m² нужно је обезбедити контејнер од 1,1 m³, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада); контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког пражњење.

7.1.3.19. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа

7.1.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре**7.1.4.1. Јавне саобраћајне површине**

Планиране саобраћајне површине у Greenfield еко индустријској зони чине зонске саобраћајнице чије су трасе дефинисане осовински, координатама осовинских тачака датих на графичком решењу. Нумеричке вредности осовинских тачака наведених саобраћајница дате су на ситуационом решењу у Р=1:2500.

За формирање саобраћајница потребно је извршити парцелацију у датим дужинама и регулационим ширинама.

Регулационе ширине саобраћајница у комплексу износиће од минималних 20,0m до 34,0m. Планиране површине за динамички саобраћај су коловози од 7,0m ширине и пешачко - бициклическа стаза ширине 1,5m са једне стране при чему се даје могућност изградње пешачке стазе и са друге стране. Комплекс ће остварити везе са локалним путем број 1 површинским раскрсницама које ће бити изведене у складу са важећим законима и условима. Веза са планираном обилазницом из правца Београда - мост на Дунаву код Винче остварити преко планиране Greenfield зоне (локација 1) и преко улице Спољностарчевачке.

Да би се извршило прикључење и повезивање комплекса на улицу Спољностарчевачку неопходна је изградња саобраћајница по насипу до Гренифилд 1 зоне и даље до локалног пута бр.1 (Панчево – Старчево).

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се за тешко саобраћајно оптерећење. Коловозни застори су савремени – асфалтни. Коловозни застор пешачких површина могу бити асфалтни или цемент – бетонски (ливен бетон или одговарајући префабриковани бетонски елементи).

Пројектовање и изградњу предметних саобраћајница извршити у складу са важећим Законом, стандардима, правилницима, нормативима и правилима струке који се односе на дате саобраћајне површине.

Пројектом ће се обавезно дати решење регулисаности саобраћаја у складу са важећим Законом о безбедности саобраћаја на путевима и правилником о саобраћајној сигнализацији.

У оквиру датих регулационих ширина саобраћајница планиране су зелене површине за подизање травњака, дрвореда, инсталација комуналне инфраструктуре и сл. Трасе дрвореда, јавне расвете и других садржаја у саобраћајници морају бити минимум 1,0m удаљени од спољних ивица коловоза.

Рекламне, информативне табле и билдборди се могу постављати у зеленим површинама ако постоје просторне могућности. Минимална удаљеност ових објеката је 1,0m од ивице коловоза и исти својим положајем, обликом, бојом и сл. не смеју утицати на безбедност саобраћаја.

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим законима, правилницима, стандардима, нормативима, правилима струке и сл. који се односе на планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.

Трасе јавне расвете уз коловозе пројектовати паралелно са спољним ивицама коловоза на растојању од 1,0м (изузетно на 0,5м).

Постављање канделабра и сл. објеката у оквиру регулационих линија може се вршити на слободним површинама под условом да су исти удаљени мин. 1,0м од ивице коловоза и 0,5м од пешачких стаза. Контејнери се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.

Зелене површине се смештају између коловоза и пешачких стаза. Улични дрвореди и заштитне зелене ограде положајем, висином и сл. не смеју да неповољно утичу на прегледност и безбедност саобраћаја нити да заклањају саобраћајну сигнализацију.

7.1.4.1.1. Улична мрежа/ранг саобраћајница

Планирани комплекс Еко индустријске зоне „Greenfield 3“, лоциран је на простору југо – западно од јужне индустријске зоне у Панчеву и западно од насељеног места Старчево а у близини реке Дунав.

Са западне и северне стране Greenfield 3 зона се граничи са одбрамбеним насипом док су са источне и јужне стране границе комплекса дефинисане границом парцела.

Унутар постојећег комплекса на коме се планира ова Greenfield еко индустријска зона, нема изграђених саобраћајних површина. Мрежу постојећих саобраћајних површина чине само атарски – пољски путеви са неизграђеним коловозним застором.

Од друмских саобраћајница у непосредном окружењу највећи значај има државни пут првог реда бр.1/9 преко којег планирани комплекс Greenfield 3 зоне остварује непосредну везу са регионом. Веза се остварује преко планиране саобраћајнице по насипу од ТЕ-ТО-а, преко Greenfield 1 зоне до ул. Спољностарчевачке.

Са аспекта саобраћаја може се констатовати да комплекс има веома повољан положај у односу на планирану мрежу друмских саобраћајница и саобраћајне капацитете водног саобраћаја – близина Дунава и Лука Дунав и железничког саобраћаја (индустријски колосеци фабрика јужне зоне) који се налазе у непосредној близини комплекса. Такав положај комплекса омогућује му остваривање непосредних веза са окружењем и ширим простором, а самим тим и саобраћајним системом Републике Србије и међународним коридорима друмског, водног и железничког саобраћаја: IV, VII и X.

7.1.4.1.2. Јавни градски саобраћај

Град Панчево је општински центар и на нивоу истог је заступљен јавни градски саобраћај. На нивоу Панчева егзистира и међумесни аутобуски превоз ка Београду, али и ка другим насељеним местима општине Панчево: Старчеву, Омољици.. На основу изнете констатације на нивоу третиране Greenfield 3 еко индустријске зоне може се планирати увођење јавног градског саобраћаја. Постојеће линије ЈГП-а опслужују фирме јужне индустријске зоне (Азотару, Петрохемију и Рафинерију) улицом Жарка Зрењанина и Спољностарчевачком које пролазе са северне стране третиране Greenfield зоне при чему се даје могућност формирања нових линија које би улазиле у Greenfield 3 зону и опслуживале све њене кориснике. Како су регулационе ширине свих саобраћајница унутар Greenfield зоне углавном 25,0м могу се планирати аутобуска стајалишта са просторним нишама ради безбедног одвијања аутобуског али и свих других видова саобраћаја.

7.1.4.1.3. Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

За потребе израде Плана детаљне регулације Greenfield 3 еко индустријске зоне у Панчеву урађено је ситуационо саобраћајно решење које је презентирано на графичком прилогу (цртеж бр.5.), План саобраћајница са нивелацијом у Р=1:2500.

На приложеном ситуационом решењу трасе саобраћајница дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака чије су нумеричке вредности дате на наведеном ситуационом решењу.

За саобраћајну мрежу комплекса Greenfield 3 зоне регулационе ширине износе углавном 25,0м осим појединих саобраћајница - по насипу и око ТЕ-ТО-а 20,0м - 22,0м тј. саобраћајнице са

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

коридором нафтовода од 34,0м. Коловози су ширине 7,0м а пешачко – бициклическе стазе ширине по 1,5м.

За планирани комплекс еко индустријске зоне – Greenfield 3 мрежа саобраћајница конципирана је и организована тако да омогућава ефикасну и непосредну везу са свим садржајима са минималним трајекторијама и временима путовања. Матрица планиране саобраћајне мреже комплекса прилагођена је и усклађена са потребама зоне, облику и природним условима терена. Преко планираних интерних саобраћајница остварују се саобраћајне везе са ободним саобраћајницама вишег реда (са планираном обилазницом из правца Београда - мост на Дунаву код Винче преко планиране Greenfield зоне 1 и ул. Спољностарчевачке, државним путем првог реда бр.1.9, а самим тим и са макро и микро простором и саобраћајним системом Републике Србије.

За дато ситуационо решење трасе саобраћајница дефинисане су осовинским тачкама, чије су координате дате на графичким прилозима. Нивелационо решење комплекса извршиће се уз поштовање постојеће конфигурације терена, планираних објеката, максималне коте подземних вода водећи рачуна о архитектонском обликовању терена.

Простор обухваћен планом делом је насут (рефулисан) на висине у распону од 73,50м до 76,30м надморске висине, а нижи део налази се на коти у распону од 69,50м до 71,80м. Нижи део терена ће се насути до висине планираних кота датих планом нивелације.

Планиране коте дате су на укрсним тачкама саобраћајница и крећу се у распону од 75,20м до 76,20м надморске висине, а површине у грађевинским блоковима су нешто више (у просеку за 0,20м), како би се вода са радних површина сливала на саобраћајнице одакле би, путем кишне канализације, била одведена до реципијента.

Услови за постојеће саобраћајне површине

Саобраћајнице унутар Greenfield 3 зоне немају изграђен коловоз (земљани путеви). Једине дефинисане саобраћајне површине су пут по насипу и простор око ТЕ-ТО али које такође немају изграђен коловозни застор.

На планираним трасама извешће се од саобраћајних површина само коловоз у ширини од 7,0м и пешачко – бициклическе стазе у ширини од 1,5м при чему се даје могућност њиховог двостраног постављања. Коловозни застор биће асфалтни а носивост коловозне конструкције ће бити за тешко саобраћајно оптерећење.

За постојеће саобраћајне површине важе општи услови који се односе на елементе ситуационог, регулационог и нивелационог плана.

За реализацију постојећих саобраћајних површина морају се поштовати важећи Закони, стандарди, правилници, нормативи и правила струке који се односе на дате врсте саобраћајних површина.

Главним пројектом дати решење регулисаности саобраћаја у складу са важећим Законом о безбедности саобраћаја на путевима и правилницима о саобраћајној сигнализацији.

У оквиру попречних профила тј. регулационих ширина саобраћајница планиране су зелене површине. На планираним зеленим површинама подижу се травњаци и дрвореди. Дрвореди морају бити удаљени минимум 1,0м од габаритних ивица коловоза и тротоара.

Јавна расвета у саобраћајницама такође мора бити удаљена минимум 1,0м од ивице коловоза и тротоара. Изузетно стубови јавне расвете могу се поставити уз ивицу тротоара.

Рекламне и сличне табле по потреби такође се могу поставити у зеленим површинама под условом да су на 1,0м удаљене од ивице коловоза.

На раскрсницама тј. пешачким прелазима морају се обезбедити услови за неометано кретање инвалидних и хендикепираних лица у складу са важећим правилником.

Услови за новопланиране саобраћајне површине

Планиране саобраћајне површине у Greenfield еко индустријској зони чине зонске саобраћајнице чије су трасе дефинисане осовински, координатама осовинских тачака датих на графичком решењу. Нумеричке вредности осовинских тачака наведених саобраћајница дате су на ситуационом решењу у Р=1:2500.

За формирање саобраћајница потребно је извршити парцелацију у датим дужинама и регулационим ширинама. Регулационе ширине саобраћајница унутар Greenfield 3 зоне су углавном 25,0м док су поједине саобраћајнице - по насипу и око ТЕ-ТО-а 20,0м - 22,0м тј. саобраћајница са коридором нафтовода од 34,0м. Од саобраћајних површина (у свим саобраћајницама) планирани су коловози ширине 7,0м (осим најужније саобраћајнице чија је ширина 6,0м и пешачко - бициклическе стазе ширине 1,5м. Унутар зоне дата је могућност обостраног постављања пешачко – бициклических стаза док су у саобраћајницама по насипу предвиђене стазе само са једне стране и то ка Greenfield 3 зони.

Да би се извршило прикључење и повезивање комплекса са градским саобраћајницама неопходно је изградити коловоз по насипу до ул. Спољностарчевачке (до улаза у насељено место

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Старчево - постојећу изграђену саобраћајницу). За уредно и безбедно функционисање саобраћаја потребно је:

За формирање нових прикључака комплекса на општински - локални пут број Л-1 потребно је извршити проширење коловоза на по две саобраћајне траке по смеру за десна и лева скретања (2x2x3,5м у зони прикључења на Спољностарчевачку улицу).

- Основна ширина постојећег коловоза у Спољностарчевачкој улици на датом потезу је по једна саобраћајна трака по смеру при чему је предвиђена реконструкција тј. проширење коловоза иза трећег улаза у РНП са постојећих 6,0м на 2x3,5м по смеру са разделним острвом од 3,0м.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се за тешко саобраћајно оптерећење. Коловозни застори су савремени – асфалтни. Коловозни застор пешачких површина могу бити асфалтни или цемент – бетонски (ливен бетон или одговарајући префабриковани бетонски елементи).

За наведене саобраћајнице важе општи услови који се односе на елементе регулационог, ситуационог и нивелационог плана.

Пројектовање и изградњу предметних саобраћајница извршити у складу са важећим Законом, стандардима, правилницима, нормативима и правилима струке који се односе на дате саобраћајне површине.

Пројектом ће се обавезно дати решење регулисаности саобраћаја у складу са важећим Законом о безбедности саобраћаја на путевима и правилником о саобраћајној сигнализацији.

У оквиру датих регулационих ширина саобраћајница планиране су зелене површине за подизање травњака, дрвореда, инсталација комуналне инфраструктуре и сл. Трасе дрвореда, јавне расвете и других садржаја у саобраћајници морају бити минимум 1,0м удаљени од спољних ивица коловоза.

Рекламне, информативне табле и билдборди се могу постављати у зеленим површинама ако постоје просторне могућности. Минимална удаљеност ових објеката је 1,0м од ивице коловоза и исти својим положајем, обликом, бојом и сл. не смеју утицати на безбедност саобраћаја.

На раскрсницама тј. пешачким прелазима – улазима у комплексе или објекте чије су коте просторија више од коте приступних тротоара морају се обезбедити услови (упуштени ивичњаци, косе рампе и сл.) за неометано кретање инвалидних и хендикепираних лица у складу са важећим правилником.

Регулација површина јавне намене

У граници плана детљне регулације Greenfield 3 у Панчеву, планираним регулационим линијама саобраћајнице извршено је разграничење грађевинског земљишта за јавне и остале намене. Плановима регулације и нивелације дефинисани су елементи хоризонталне и вертикалне регулације саобраћајних површина и површина за објекте инфраструктуре. Планом регулације дефинисане су планиране регулационе линије и то:

- Регулационе линије саобраћајних коридора преко осовинских тачака и попречних профила и
- Регулационе линије (границе) површина планираних за изградњу објеката инфраструктуре као што су: ТС и МСАН (локација за телефонску централу).

Наиме, све површине планиране за изградњу објеката инфраструктуре излазе на саобраћајне површине, тј. разграничавају их планиране регулационе линије. Регулационе линије су просторно дефинисане на графичком прилогу преко осовинских тачака (чије се координате дате у табели 1), као и преко попречних профила.

Табела 1: Координате осовинских тачака саобраћајница

Број тачке	Y[m]	X[m]
ГФ230	7 472 806,96	4 963 278,17
Т231	7 472 793,78	4 963 264,59
ГФ232	7 472 779,00	4 963 252,79
ГФ233	7 472 588,91	4 963 121,77
ГФ234	7 472 363,60	4 963 042,39
Т235	7 472 343,39	4 963 033,67
ГФ236	7 472 321,17	4 963 023,65
ГФ237	7 472 245,82	4 962 983,12
Т238	7 472 202,18	4 962 959,65
ГФ239	7 472 194,42	4 962 910,70
ГФ240	7 472 153,48	4 962 652,38

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

T241	7 472 150,73	4 962 635,02
ГФ242	7 472 168,30	4 962 635,03
ГФ243	7 472 368,65	4 962 635,13
ГФ244	7 472 571,43	4 962 635,22
T245	7 472 586,34	4 962 635,23
ГФ246	7 472 579,54	4 962 650,15
ГФ247	7 472 139,35	4 962 310,74
ГФ248	7 472 334,83	4 962 336,61
ГФ249	7 472 572,22	4 962 362,07
ГФ250	7 472 489,90	4 961 967,12
ГФ251	7 472 289,96	4 961 940,53
ГФ252	7 472 089,90	4 961 913,93
ГФ253	7 472 031,81	4 961 515,79
ГФ254	7 472 245,30	4 961 546,32
ГФ255	7 472 452,93	4 961 576,01
ГФ256	7 472 430,11	4 961 334,47
ГФ257	7 472 347,24	4 961 350,33
ГФ258	7 472 223,98	4 961 358,13
ГФ259	7 472 008,30	4 961 371,79
ГФ260	7 471 967,38	4 961 059,96
ГФ261	7 472 189,52	4 961 053,96
ГФ262	7 472 403,06	4 961 048,19

Нивелација

Простор који се налази у граници плана „Green Field 3“ у Панчеву, делом је насут (рефулисан) на висине у распону од 73,50м до 76,30м надморске висине, а нижи део налази се на коту у распону од 69,50м до 71,80м надморске висине. Како је на предметном простору висок ниво подземних вода неопходно је извршити насипање истог до висине планираних ката датих планом нивелације. Планиране коте дате су укрсним тачкама саобраћајница и крећу се у распону од 75,20 м до 76,20м надморске висине док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

7.1.4.1.4. Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга уколико дође до формирања нових линија ЈГП-а које би улазиле у Greenfield 3 зону планирати аутобуска стајалишта са просторним нишама и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта да би се обезбедили повољнији услови за запослене у комплексу и друге кориснике.

Коловозе у саобраћајницама кроз Greenfield 3 зону изградити у планираним ширинама од 7,0 м ширине. Од саобраћајних површина изградити и пешачко – бицикличке стазе ширине по 1,5м.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима тј. за тешко саобраћајно оптерећење.

Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

7.1.4.1.5. Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

У свим саобраћајницама Greenfield зоне извршиће се планирана изградња, реконструкција и доградња коловоза који ће бити изведени са савременим коловозним – асфалтним засторима.

Пешачке стазе у комплексу Greenfield еко индустријске зоне могу се извести са асфалтним и цемент – бетонским засторима (ливен бетон или од одговарајућих префабрикованих бетонских елемената).

Габаритне ивице коловоза и пешачких стаза пожељно је обрадити одговарајућим – стандардним (колским, пешачким или баштенским) ивичњацима.

У оквиру зелених површина у саобраћајницама могу се постављати билборди, рекламне, информативне табле и сл. Ови објекти морају бити удаљени мин. 1,0м од ивице коловоза. Положај предметних објеката, величина, облик и боја не смеју смањивати прегледност возилима, утицати на безбедност саобраћаја или заклањати саобраћајну сигнализацију и сл.

За дату саобраћајну мрежу Greenfield зоне пројектом је обавезно урадити решење регулисаности саобраћаја. Регулацију саобраћаја извршити применом хоризонталне и вертикалне

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

саобраћајне сигнализације у складу са важећим Законом о безбедности на путевима, правилницима о саобраћајној сигнализацији и стандардима.

Удаљеност вертикалне саобраћајне сигнализације од ивице коловоза је 1,0м а изузетно може бити минимум 0,5м.

7.1.4.1.6. Услови за друге јавне саобраћајне површине

Положај комплекса Greenfield зоне са аспекта саобраћаја је веома повољан у односу на постојећу и планирану мрежу друмских саобраћајница и планиране саобраћајне капацитете водног и железничког саобраћаја који су предвиђени у непосредном окружењу комплекса. Такав положај омогућује му остваривање непосредних веза са окружењем и ширим простором, а самим тим и саобраћајним системом Републике Србије и међународним коридорима друмског, водног и железничког саобраћаја: IV, VII и X.

У железничком саобраћају, од великог значаја је близина јужне индустријске зоне и других Гренифилд зона као и Луке Дунав и њихових индустријских и ранжирних колосека који се повезују са индустријском станицом која је планирана у непосредном окружењу (Greenfield 1 зоне), преко које се даље остварује веза са пругама ка Вршцу, Зрењанину и Београду.

У друмском саобраћају од значаја је близина државног пута I реда бр. М-1.9 као и планиране трасе друмско – железничке обилазнице (од моста на Дунаву, ободом старчевачког заштитног појаса и јужне зоне).

7.1.4.2. Зелене површине

Зелене површине ће зависити од намене будућих објеката и делатностима које ће се на њима обављати. Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне фитоценозе на околним просторима, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине. То се посебно односи на површине у непосредном окружењу објеката управе или рачуноводства око којих је потребно формирати репрезентативне зелене површине тј. површине са изразитим естетским вредностима. Четинарска вегетација треба да доминира у озелењавању тих површина. Зеленило у оквиру производних објеката или објеката складиштења производа треба да формира заштитни појас по ободу и ту ће се деловање високе вегетације употпунити засадима жбуња да би се заштитни ефекат повећао.

Концепција организовања зелених површина треба да је таква да се уклопи у окружење. Заштитни зелени појас по ободу комплекса, а према друмско- железничком коридору би требало формирати врстама које су у складу са климатским, педолошким условима и са изворном фитоценозом.

У зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Основна одлика овог система је да је за његово формирање потребан дужи временски период и све формиране саднице морају бити уклопљене у сва будућа уређења. Идеја водилца је да се формирано заштитно тракасто зелено по ободу, повеже, уз помоћ зелених продора између производних и складиштених објеката, са мањим зеленим површинама унутар појединачних комплекса тј. блоковског партерног зеленила и др. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности ("Службени лист СРЈ" Међународни уговори, број 11/2001) дужни смо да спречавамо ширење или по потреби предузимамо мере за уништавање инвазивних врста. Њихово спонтано ширење не само да угрожава природну вегетацију, него знатно повећава и трошкове одржавања зелених површина. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Allanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynouria syn.Faloppa japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

7.1.4.2.1. Јавно зеленило у регулацији улица

Дуж саобраћајних површина свих врста саобраћаја формираће се линеарне зелене површине заштитног карактера у којима ће се садња погушћавати због већег заштитног ефекта. Приликом избора врста за ову врсту зеленила пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања. Приликом подизања дрвореда требало би да се води рачуна о удаљености трасе дрвореда од инфраструктурних инсталација у уличном профилу. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација, али се у изнимним ситуацијама препоручује смањење тог растојања и постављање на мин 0,80м и то само у профилима који су оптерећени инфраструктурним инсталацијама.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Улице су оптерећене инфраструктурним инсталацијама и гажењем и као таква изискују да се приликом садње изведу екстремно квалитетне мере садње које ће омогућити висок степен успешности садње и допринети брзини формирања тракастог саобраћајног зеленила.

7.1.4.2. Друге јавне зелене површине

Од јавних зелених површина могло би да се формира партерно зеленило у оквиру евентуалних скверова или кружних токова у раскрсницама, а што ће зависити од конкретних извођачких пројеката.

7.1.4.3. Хидротехничка инфраструктура

Од хидротехничке инфраструктуре у зони Гринфилд-3 се планира изградња градске водоводне мреже, фекалне и атмосферске канализације са пратећим објектима. Пошто се ова зона већим делом насипа (рефулација песком) изнад кота 74,00 чиме ће се већи део каналске мреже „Бара Топола“ затрпати, планира се реконструкција постојећих отворених канала са делимичним зацевљењем, то јест формирањем цевне дренаже испод рефулисаних делова.

7.1.4.3.1. Водоводна мрежа и објекти

Са регионалног водовода Ø400 извући ће се примарни вод за обе „гринфилд“ зоне лоциране дуж дунавског насипа. Овај примарни вод ће се провући кроз централну саобраћајницу зоне-1 и продужити до радне зоне-3. Са њега ће се формирати прстенаста дистрибутивна мрежа која ће покрити целокупну радну зону.

Хидраулички параметри за примарни водовод и дистрибутивну водоводну мрежу дефинисаће се пројектно техничком документацијом. Дистрибутивни водоводи морају се повезати прстенасто и обезбедити потребан хидраулички режим (притисак и протицај) у мрежи.

Будући радно пословни комплекси се могу додатно снабдевати технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система (бунари са примарним третманом или захватање из Дунава) који не смеју бити спојени са системом градске водоводне мреже ни на који начин.

7.1.4.3.1.1. Услови за постојећу водоводну мрежу

На предметном простору не постоји изграђена водоводна мрежа

7.1.4.3.1.2. Услови за новопланирану водоводну мрежу

Новоизграђене водоводе повезати у прстен у складу са техничким могућностима. У радно-пословној зони ће се формирати дистрибутивна мрежа минималног пречника Ø150.

Будући радно пословни комплекси са великом потрошњом технолошке воде ће имати могућност да се снабдевају технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система (бунари и захвати из Дунава). Ови локални системи водоснабдевања унутар радних зона се не смеју спајати са насељским водоводом ни на који начин.

За постојеће и планиране ширине улица у радно пословној зони предвиђена је једна водоводна траса у уличном профилу. Водовод се као инсталација под притиском поставља у зеленој површини. Трасу водити у зони између дрвореда и коловоза са супротне стране од путне јавне расвете. Трасу не постављати испод отворених канала постављених дуж саобраћајнице већ на минимум 1,0 метар од горње ивице косине канала. Оптимална хоризонтална растојања од суседних инсталација су од 0,8м до 1,0м. При укрштању са канализацијом водовод се мора водити изнад канализације на минималном растојању од 0,5м.

Пролазак водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте канализације није дозвољен. Пролазе водовода испод коловоза извести под правим углом (најкраћом могућом трасом) и обезбедити заштитном колоном.

7.1.4.3.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

Све арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима обавезно смештати у шахтове. Шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода. У случају да је неопходно изградити надземни објекат за смештај већег постројења (пумпне или хлоринаторске станице и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија ван уличне регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном пратећом инфраструктуром.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ**7.1.4.3.2. Канализациона мрежа и објекти**

Дуж саобраћајница унутар зоне ће се изградити мрежа фекалне канализације са главним колекторима. У оквиру радне зоне-3 неопходно је изградити пумпну станицу као и колектор (потисни вод) до пумпне станице у радној зони-1 (ТЕ-ТО насип) одакле се препумпавају на будуће градско постројење у Јужној зони. Пумпна станица је лоцирана у зони заштитног зеленила уз дунавски одбрамбени насип, како је дато на графичком прилогу. Пумпна станица ће прихватати главни колектор из радне зоне и препумпавати путем потисног вода трасираног дуж дунавског насипа. У првој фази до изградње градског постројења за отпадне воде, неопходно је потрошачима условити потребан предтретман у оквиру сопствених радних комплекса са препумпавањем директно у Дунав.

Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже фекалне канализације. За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у систем насељске канализације, како се не би угрозио рад постројења за пречишћавање отпадних вода (биолошки третман).

7.1.4.3.2.1. Услови за постојећу канализациону мрежу

На предметном простору не постоји изграђена канализациона мрежа, као ни атмосферска канализација.

7.1.4.3.2.2. Услови за новопланирану канализациону мрежу

Мрежу канализације ширити sukcesивно са изградњом главног колектора који ће ићи од пумпне станице „6“. Новоизграђену канализацију повезати са постојећом ретензијом пумпне станице у складу са техничким могућностима то јест остварити максимално могуће дубине будућих секундарних колектора ради ширења гравитационе мреже. Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже фекалне канализације. За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у систем насељске канализације, како се не би угрозио рад постројења за пречишћавање отпадних вода (биолошки третман).

Атмосферску канализацију у радној зони постепено превести из система отворених канала у цевну канализацију. Пројектно техничком документацијом ускладити будућу цевну канализацију и део постојеће отворене каналске мреже која ће се задржати у крајњој фази. Зацевљену атмосферску канализацију спојити са будућим колектором према важећим прописима и решењем према условима надлежног јавног водопривредног предузећа. Усвојена је рачунска киша од 140 л/сек/хектару.

Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви минималног пречника за фекалну Ø250мм, а за атмосферску Ø300мм.

Минимална дубина на најузводнијем крају не сме да буде плића од 1,50м.

Спајање канала са различитим пречницима предвидети «врх у врх» цеви са минималним конструктивним каскадама.

Оптимално растојање између уличних шахтова би било око 40 метара (160 Ø) али не веће од 80 метара.

Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за Ø250мм и 2,2‰ за Ø300мм.

Трасе фекалне и зацевљене атмосферске канализације водити испод коловоза по осовини коловозних трака. Евентуално у прешироким уличним профилима је могуће поставити трасе фекалне двострано али уз претходну техноекономску анализу пројектанта.

Отворене канале поставити уз саобраћајницу али на минимално безбедном растојању од ивице коловоза (1м). Профиле канала прилагодити ширини уличних профила и специфичном отицају. Ако је неопходно смањити профил канала, тада се канали могу обложити (природним или вештачким материјалима), чиме би се повећала брзина отицања, а тиме и њихова пропусна моћ.

7.1.4.3.2.3. Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења

Црпне станице у систему фекалне и атмосферске канализације радити као шахтне и поставити их у саму трасу канализације. У случају да се појави потреба за већим објектом (надземним), неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија ван уличне регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном пратећом инфраструктуром.

7.1.4.3.3. Водопривредни услови

Планирани комплекс Greenfield зоне 3 (локација ТЕ-ТО) лоциран је југоисточно од центра Панчева, испод насељеног места Старчево у правцу према реци Дунав.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Са северне и западне стране Greenfield 3 се граничи са одбрамбеним насипом уз реку Дунав, са источне стране граничи се са атаром насељеног места Старчево, док са јужне стране граничи пољским путем.

Простор обухваћен планом делом је насут (рефулисан) на висине у распону од 73,50м до 76,30м надморске висине, а нижи део налази се на koti у распону од 69,50м до 71,80м. Нижи део терена ће се насути до висине планираних kota датих планом нивелације.

Планиране коте дате су на укрским тачкама саобраћајница и крећу се у распону од 75,20м до 76,20м надморске висине, а површине у грађевинским блоковима су нешто више (у просеку за 0,20м), како би се вода са радних површина сливала на саобраћајнице одакле би, путем кишне канализације, била одведена до реципијента.

Опис и услови надлежног водопривредног предузећа

- Насипање терена за предметну зону извршити до препоручене апсолутне коте 75,50 искључиво рефулисањем песка из Дунава.
- У небрањеној зони забрањује се насипање и радови на бетонској обали насипа прве одбрамбене линије
- На насутом терену и у појасу насипа прве одбрамбене линије забрањује се дубоко фундаирање (пробијање садашње повлате бунарима и шиповима)
- Касете за рефулисање не могу се израђивати тањем повлате.
- Након рефулисања, а најдуже до 30 дана мора се извршити хумизирање насутог песка у слоју од минимум 15цм.
- Забрањено је вршити насипање и радове у периоду када ниво Дунава код Панчева прелази апсолутну коту 72,50
- У случају да ће се садашња круна одбрамбеног насипа користити као саобраћајница, мора се формирати тврди коловоз одговарајуће носивости.
- Заштитни шумски појас у инудацији мора се у потпуности очувати у садашњој функцији
- Косину насутог платоа поред канала М-1-1 извести тако да је омогућен са те стране приступ машинама које врше одржавање у ширини прохода најмање 14м.
- Мостови преко канала не смеју реметити протичајни профил, а доња конструкција моста не може бити испод коте околног терена.
- Све воде са платоа укључујући и рефулерне, не могу се уливати директно у Дунав, морају се упутити у канал М-1-1 са изливом осигураним од ерозије.
- Обезбедити хоризонталну дренажу насутог платоа тако да ниво залегања подземних вода буде макс. до апсолутне коте 72,5

7.1.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура**7.1.4.4.1. Електроенергетска мрежа и постројења**

На наведеном простору нема постојеће електроенергетске инфраструктуре за потребе радне зоне.

Дописом ЈП „Електромереже Србије“ број VI-34-04/3952 од 14.04.2011. године у овој „GREEN FIELD“ зоне планирана је изградња новог далековода (два далековода) 400кV од ТС Панчево 2 до ТС Београд 20(део трасе пролази овом „GREEN FIELD“ зоном), могућа траса дата је на графичком прилогу.

Да би се задовољиле планиране потребе за електричном енергијом у планираној „GREEN FIELD“ радној зони, потребно је изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру, према условима надлежног предузећа ЕД „Електродистрибуција Панчево“, дато претходним условима, број ДЗ/ДЗ 5.30.4-3928/08 од 20.11.2008.године(наш број 05-5876/08-(586) од 25.11.2008 године).

Посебну пажњу посветити развоју и могућностима примене алтернативних извора енергије (геотермална енергија, енергија ветра и сунца, биомаса и биогас), с обзиром на енергетску зависност региона.

Све алтернативне изворе енергије потребно је повезати на најближу 110(20) KV постојећу мрежу ЕПС-а Србије.

7.1.4.4.1.1. Услови за постојећу електроенергетску мрежу

На наведеном простору не постоји одговарајућа електроенергетска инфраструктура за потребе радне зоне.

Потребно је за ово подручје испланирати и изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ**7.1.4.4.1.2. Услови за новопланирану електроенергетску мрежу**

За трасу новопланираног горе наведеног далековода (два далековода) 400kV од ТС Панчево 2 до ТС Београд 20 чија траса делом пролази овом „GREEN FIELD“ зоном (могућа траса дата на графичком прилогу), планирани коридор два далековода 400kV(ширина) обухватао би зону од око 170м), услови су:

- грађење објеката у овом коридору, као и засађивање стабала мора бити у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења JUS.N.CO. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности JUS.N.CO. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа;
- електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92);

Да би се у планираној „GREEN FIELD“ радној зони реализовале планиране делатности, планирано је према условима надлежног предузећа ЕД „Електродистрибуција Панчево“, дато претходним условима, број ДЗ/ДЗ 5.30.4-3928/08 од 20.11.2008.године(наш број 05-5876/08-(586) од 25.11.2008 године):

Коридори за средњенапонску и нисконапонску мрежу;

-средњенапонску мрежу извести кабловски, 20KV кабловским водом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150) мм2

-нисконапонску мрежу предвидети подземно, каблом типа РР00 4Х150мм2. За подземну кабловску НН мрежу коридоре предвидети са обе стране улице.

-напајање јавног осветљења кабловима РР00 А 4Х35мм2 са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења.

-Напајање будућих потрошача ће бити преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле или у грађевинском реону будућег потрошача, по систему улаз-излаз

-Потребно је обезбедити сигурност и квалитет напајања зоне насеља обезбеђењем двостраног напајања.

7.1.4.4.1.3. Услови за изградњу електроенергетских објеката и постројења

Да би се у планираној „GREEN FIELD“ радној зони реализовале планиране делатности, планирано је према условима надлежног предузећа ЕД „Електродистрибуција Панчево“, дато претходним условима, број ДЗ/ДЗ 5.30.4-3928/08 од 20.11.2008.године(наш број 05-5876/08-(586) од 25.11.2008 године):

Изградња ТС 110/20 КВ/КВ „Старчево, снаге 2Х31,5 МВА, са одговарајућим прикључним 110KV коридором

На основу планираног раста потрошње предвидети изградњу потребног броја МВТS20/0.4KV, снаге 630KVA, при чему напајање трансформаторских станица (ТС)извести двоструким средњенапонским кабловским водом, са најповољнијег места прикључења, са одговарајућим 20 KV и 0,4 KV коридором(према графичком прилогу).Трансформаторске станице ће бити предвиђене у близини нових пословних објеката.

Уколико се планира већи пословно објекат, у оквиру њега планирати изградњу трансформаторске станице.

7.1.4.4.1.4. Услови за јавно осветљење

Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали).

Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.

За будућу расвету улица и саобраћајница препоручују се светилке са натријумовим изворима светла а за шеталишта и паркове са метал халогеним изворима светла.- Електроенергетске подземне каблове (и каблове јавног осветљења) полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза(на 1м од саобраћајница), или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза;

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Напајање ЈО извести кабловима РРОО А 4Х35мм² са полагањем ужета за уземљење између стубова ЈО;

7.1.4.4.1.5. Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката

Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза осветлиће се одговарајућим светилкама и светлосним извором.

Јавно осветљење комплекса пројектовати тако да се уклопи у опште осветљење амбијента

7.1.4.4.2. Телекомуникациона мрежа и објекти**7.1.4.4.2.1. Услови за постојећу телекомуникациону мрежу**

Телекомуникациона инфраструктура на овом подручју не постоји.

7.1.4.4.2.2. Услови за новопланирану телекомуникациону мрежу

Да би се задовољиле планиране потребе за телекомуникационим услугама, потребно је у зони изградити комплетну телекомуникациону инфраструктуру према условима надлежног предузећа «Телеком Србија».

У Спољностарчевачкој улици, преко пута другог улаза у Петрохемију налази се последње окно Ц 72. Од тог окна, а све према скици, треба планирати ТТ канализацију „Телекома Србија“ до „GREEN FIELD„ зоне означене на графичком прилогу бројем (3) .

У циљу што једноставнијег решења потреба за новим телефонским прикључцима, као и преласка на нове технологије у области телекомуникација, у колико потребе за новим телекомуникационим услугама захтевају, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима до ТК канализације, односно потребно је капацитете ТК канализације ТК мреже прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија је изградња планирана

7.1.4.4.2.3. Услови за изградњу телекомуникационих објеката и постројења

У средишту зоне, према потреби, планирати просторију за телекомуникациону опрему, према условима „Телекома Србије“.

У насељу уградити антенски систем и базне станице мобилних телекомуникација, по плановима развоја надлежних предузећа и у складу са новим технологијама развоја ових система, да би се омогућио рад овог система на целом планском подручју

7.1.4.4.3. КДС мрежа и објекти

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и TV сигнала, интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем.

7.1.4.4.3.1. Услови за постојећу КДС мрежу

У радној зони не постоји КДС мрежа и објекти

7.1.4.4.3.2. Услови за новопланирану КДС мрежу

КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно; КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

7.1.4.4.3.3. Услови за изградњу КДС објеката

Пун смисао КДС насеља добија решавањем на глобалном нивоу, односно интеграцијом у јединствен технолошки систем Србије.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Препоручује се да се уради једна студија, како би се решили сви проблеми у вези кабловског дистрибутивног система. Трасе водова ће се водити кабловски и утврђивати их детаљном разрадом кроз планове нижег реда.

7.1.4.5. Термоенергетска инфраструктура

Услови за величину парцеле за објекте јавне намене

Инфраструктурни објекти

Генерално за све инфраструктурне објекте може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова.

Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Објекат МРС „Green field 3“ прикључити на гасовод средњег притиска према технолошким и техничким захтевима дистрибутера. Гасну мерно регулациону станицу (МРС) лоцирати у зеленој површини. Парцела која је неопходна за изградњу је (А+3) X (Б+3) метара.

7.1.4.5.1. Гасоводна мрежа и постројења**7.1.4.5.2.1. Услови за постојећу гасоводну мрежу**

На предметном простору, не постоји изграђена гасоводна мрежа

7.1.4.5.2.2. Услови за новопланирану гасоводну мрежу

- Капацитете термомашинских инсталација - нових гасовода димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.
- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- МРС по правилу поставити као самостојеће, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.
- Цевоводе термомашинских инсталација водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, у јавној површини, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.
- Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима.
- Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.
- Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
- Даје се могућност фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и развоја насељеног места.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Гасоводи, нафтоводи, продуктоводи и припадајући објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Магистрални гасоводи и нафтоводи (ту спадају магистрални и регионални гасоводи, нафтоводи и продуктоводи)	Минимум 30 m, обострано од ивице гасоводне цеви.	Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода условљена је важећим Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт (Сл. лист СФРЈ бр. 26/85). За добијање сагласности за градњу објеката у близини ових мрежа и објеката потребно је испоштовати важеће стандарде надлежног транспортера или дистрибутера. (нпр. Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године и сл.).
Дистрибутивни и градски гасовод (p до 4/6 bar)	Минимум 1 m, обострано од ивице гасоводне цеви.	Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода условљена је важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“ бр 20/92), Правилником о техничким нормативима за кућни дасни прикључак за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“ бр 20/92) и Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88). За добијање сагласности за градњу објеката у близини ових гасоводних мрежа и објеката потребно је испоштовати важеће стандарде: надлежног транспортера или дистрибутера. (нпр. Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године и сл.).
Мерно-регулациона станица (MPC) (p= 4/6 до 12 bar)		Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитној зони. Изградња у близини MPC условљена је важећим Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88). За добијање сагласности за градњу објеката у близини ових објеката потребно је испоштовати важеће стандарде надлежног транспортера или дистрибутера (нпр. Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године и сл.).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

7.2. Економска анализа и процена улагања из јавног сектора

4. ЕКОНОМСКО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОПРЕМАЊА						Greenfield 3
Уређење јавног и грађевинског земљишта - предмер и вредност радова (орјентационо)						
Радови на уређењу јавног грађевинског земљишта	врста	Јединица мере	интервенција		УКУПНО орјентационо	Вредност у DIN.
			Реконструкција	Ново		
откуп земљишта		m ²	1099658			21.773.228,40 Din.
промена намене земљишта (пољопривредно у грађевинско)		m ²	1099658			10.886.614,20 Din.
насипање терена рефулација		m ³	2243241			847.945.098,00 Din.
ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ						880.604.940,60 Din.
ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА						
Водовод дистрибутивни Ø150		m		4000	4000	54.000.000,00 Din.
Водовод дистрибутивни Ø100		m		2000	2000	21.600.000,00 Din.
Водовод						75.600.000,00 Din.
Фекална канализација						
Колектори		m		4000	4000	108.000.000,00 Din.
Гл.пумпна станица		ком		1	1	2.250.000,00 Din.
секундарна мрежа	Ø 250mm	m		2000	2000	36.000.000,00 Din.
Фекална канализација						146.250.000,00 Din.
Атмосферска канализација						
Колектори		m		4000	4000	126.000.000,00 Din.
секундарна мрежа	Ø 300mm	m		2000	2000	45.000.000,00 Din.
Гл.пумпна станица		ком		1	1	2.250.000,00 Din.
Атмосферска канализација						173.250.000,00 Din.
УКУПНО ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА						395.100.000,00 Din.
ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ						
Каблови	20 KV подземни	km		3	3	14.310.000,00 Din.
Каблови	20 KV ваздушни	km		7	7	24.066.000,00 Din.
Каблови	1 KV подземни	km		5,8	5,8	10.440.000,00 Din.
Јавно осветљење	развод	km		5,8	5,8	21.506.400,00 Din.
ТТ МСАН централа		ком		1	1	4.500.000,00 Din.
ТТ инсталације	развод	km		5,8	5,8	23.490.000,00 Din.
ТС нова 110/20		ком		1	1	225.000.000,00 Din.
ТС нова 20/0,4		ком		2	2	5.400.000,00 Din.
УКУПНО ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ						328.712.400,00 Din.
ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ						
Гасовод	средњи притисак	km		4,7	4,7	21.150.000,00 Din.
Гасовод	ниски притисак	km		3,7	3,7	9.990.000,00 Din.
МРС		ком		1	1	6.300.000,00 Din.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

	УКУПНО ТЕРМОТЕХНИКА				37.440.000,00 Din.
САОБРАЋАЈ					
коловози тежак саобраћај		m ²	40691	40691	128.176.650,00 Din.
Пешачке и бициклистичке стазе		m ²	15000	15000	47.250.000,00 Din.
	УКУПНО САОБРАЋАЈ				175.426.650,00 Din.
ЗЕЛЕНИЛО					
Дрвореди		m	14400	14400	12.960.000,00 Din.
Зеленило		m ²		0	0,00 Din.
	УКУПНО ЗЕЛЕНИЛО				12.960.000,00 Din.
			УКУПНО		1.830.243.990,60 Din.

Предходни радови у опремању земљишта (откуп, промена намене и насипање) учествују са 57% од укупних средстава или 185 000 ЕУР/ха (25-45 ЕУР/м² Б.П.објекта) а свеукупно и са инфраструктуром 320 000 ЕУР/ха (40-80 ЕУР/м² Б.П.објекта).

7.3. Услови и мере заштите простора

Негативни утицај саобраћаја и привредних делатности планиране greenfield зоне на животну средину може бити избегнут или умањен подизањем заштитног зеленила дуж интерних саобраћајница, односно санитарног зеленог појаса око саме зоне. Оријентисаност будућих производних погона и објеката, занатских радионица и других објеката који повишују ниво буке у простору треба да буде таква да спречи или смањи њихов акустички утицај на суседна насеља. Приликом постављања и оријентисања објеката у простору узети у обзир географске, метеоролошке и микроклиматске параметре предметног подручја (у првом реду: осунчаност, ружу ветрова, влажност, температурне инверзије и др) и планирати њихово одговарајуће груписање ради снижавања трошкова грејања и хлађења тј. смањења потрошње енергије а тиме и загађивања. Додатно повећање енергетске ефикасности се може постићи озелењавањем кровова и фасада индустријских и пословних објеката.

Постављање гасне дистрибутивне мреже и снабдевање пословних и индустријских објеката земним гасом такође може да смањи загађеност животне средине, пре свега ваздуха.

У складу са градским, односно регионалним планом управљања комуналним отпадом, неопходно је предвидети просторе за селективно прикупљање отпада (комуналног, опасног комуналног и комерцијалног), односно за сетове контејнера за селективно одлагање отпада. Свако индустријско предузеће у зони треба у оквиру своје организације и парцеле да поседује објекат или простор за привремено, краткорочно одлагање индустријског отпада.

Будући улагачи и носиоци економских делатности треба да уважавају начела одрживог развоја и полазе од основних превентивних и регулативних мера програма заштите животне средине. Другим речима, дужни су да примењују технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине што, између осталог, подразумева херметизована постројења и затворене (безотпадне) технолошке процесе који раде на малим притисцима и нижим температурама, у поступцима допреме, прераде, складиштења, манипулисања и отпремања сировина, полупроизвода и производа, као и непрестано побољшавање „еколошког“ учинка кроз увођење у предузећа формализованог еко менаџмент система (EMAS 2).

С обзиром на то да се планирана greenfield зона налази између великих комплекса Луке Дунав и Јужне индустријске зоне који обухватају велики број погона и делатности на релативно малом простору, она пружа одличне могућности за планирање и улагање у делатности које се ресурсно, организационо или развојно повезују и комплементарно ослањају на предузећа суседна два комплекса. Ово узајамно ресурсно и технолошко повезивање заснивало би се на начелима индустријске екологије (синергије нуспроизвода, индустријске симбиозе, индустријског метаболизма, „zero waste“, „zero emissions“ концепта и сл) чиме би били успостављени услови за стварање еко-индустријског парка. Његова суштина произлази из оријентисаности и потребе нових предузећа да као улаз (сировине, репро материјал, енергију) користе већи део излаза (отпада, нуспроизвода и нуспојава) из предузећа Јужне зоне и Луке Дунав.

Пошто град Панчево нема довољан обим и квалитет података о стању животне средине, неопходно је израдити интегрални катастар животне средине (катастар загађивача – емисија, катастар загађености – имисија и катастар деловања) и проширити систем праћења квалитета

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

животне средине (мониторинг ваздуха, вода, подземних вода, тла и нивоа буке) и на подручје greenfield зоне.

7.3.1. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину – мере заштите животне средине

За План детаљне регулације Green Field 3 еко индустријска зона најјужније од границе ГП уз Дунав, испод ТЕ-ТО-а у Панчеву није рађена студија стратешке процене утицаја плана на животну средину према „Одлуци о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације Green Field 3 еко индустријска зона најјужније од границе ГП уз Дунав, испод ТЕ-ТО-а у Панчеву на животну средину“ (Службени лист града Панчева бр.).

Основни предуслов ефикасног планирања развоја животне средине је изградња одговарајуће комуналне инфраструктуре, у првом реду одвојених система одвођења употребљених (фекална канализација) и атмосферских вода (кишна канализација). У случају постојања, односно генерисања индустријских отпадних вода, неопходно је да инвеститор изгради додатни систем одвођења и предтретмана ових вода. Није дозвољено изливање отпадних вода у реку или каналску мрежу. Погодна је околност што се у близини планираног подручја већ налази фабрика за обраду отпадних вода коју заједнички користе ХИП Петрохемија и НИС Рафинерија нафте Панчево, као и простор резервисан за изградњу градског постројења за обраду санитарних отпадних вода. Будуће занатске радионице, индустријски погони и предузећа, пословни центри су у обавези одлагања комерцијалног, комуналног и индустријског отпада, у зависности од делатности. Евентуална улагања у процесна постројења било које врсте, морају да буду усмерена у коришћење технологија и изградњу херметизованих постројења и затворених процеса који раде на малим притисцима и нижим температурама, у поступцима допреме, прераде, складиштења, манипулисања и отпремања сировина, полупроизвода и производа.

Један од поузданих гараната еколошки прихватљивих улагања у еко-индустријску зону је поштовање захтева да изградња планираних постројења не сме да буде у групи оних који подлежу првом делу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину Закона о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник бр. 135/04) и одредбама Закона о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине (Сл. гласник бр. 135/04). Другим речима, у еко-индустријској зони није дозвољено улагање у технологије и постројења чији (негативни) утицај на животну средину треба обавезно процењивати према првом делу Листи I пројеката за које је обавезна процена утицаја и којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад (у складу са важећом „Уредбом о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола“ Сл. гласник бр. 84/05).

Читав планирани комплекс треба да буде окружен зеленим санитарно-заштитним појасом, а саобраћајнице унутар комплекса заштитним дрворедима. Посебну пажњу ваља посветити озелењавању и пошумљавању дела екоиндустријске зоне најближег Дунаву и његовој приобалној зони, који представљају природни еколошки коридор од међународног значаја. Ово „гранично“ подручје је богато еколошки осетљивим екосистемима. Активности и делатности у еко-индустријској зони не смеју ни на који начин да угрожавају суседни еколошки осетљив и богат простор у еколошком коридору Дунава, који са адама Чакљанац, Форконтумац и Штефанац чини јединствену еколошку целину

7.3.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи и заштита од пожара, елементарних непогода, техничко технолошких несрећа и ратних дејстава**7.3.2.1. Урбанистичке мере за заштиту од пожара**

Мере за заштиту од пожара дате су у Условима издатим од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за заштиту и спасавање, Одсек за заштиту и спасавање у Панчеву 06/19 Број:02-217/700 од 27.10.2008.године. Ове мере - услови су саставни део Документације Плана.

7.3.2.2. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода и ратних дејстава

Мере за заштиту од елементарних непогода и ратних дејстава дате су у Одлуци Министарства одбране Републике Србије О Ш Ц З Панчево од 08.06.1992.год. о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Панчево са рејонима угрожености и одређеним врстама и обимом заштите у тим рејонима која је достављена у прилогу дописа Министарства одбране Републике Србије, Одељења за ванредне ситуације Јужно-Банатског округа Панчево број: 82-186/2008-11 од 06.10.2008.године. Ове мере - услови су део Документације Плана.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ**7.4. Посебни услови****7.4.1. Попис објеката за које се израђују конзерваторски или други услови и услови заштите културно-историјског наслеђа и заштите природе**

На целом обухвату плана Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

На простору обухваћеном овим Планом нису евидентирани амбијенталне целине од културно-историјског значаја као ни делови природе који су под заштитом.

7.4.2. Услови за неометано кретање особа са инвалидитетом

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим законима, правилницима, стандардима, нормативима, правилима струке и сл. који се односе на планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА**8.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене**

Грађевинско земљиште за остале намене јесте изграђено као и земљиште планирано за изградњу објеката и површина, а није одређено за грађевинско земљиште јавне намене.

Грађевинско земљиште остале намене образује се од целих и делова катастарских парцела насталих деобом и предмет су разраде пројектима парцелације и препарцелације, као и исправкама граница катастарских парцела.

Грађевинско земљиште за остале намене на предметној локацији чине следеће зоне:

- привредне делатности
 - o производне
 - индустријска зона
 - зона мултифункционалних садржаја
 - o услужне
 - зона за комуналне потребе (ПСФК, ПСАК, ДТС, ТЦ, МРС) са могућношћу јавног коришћења
 - o остало
 - зона намене осталих делатности – зона ограничене градње-зона заштите продуктовода
 - заштитни зелени појас.

Грађевинско земљиште остале намене може бити у свим облицима својине.

Капацитет земљишта за остале намене

Грађевинско земљиште	Површина земљишта			
	ха	а	м ²	%
грађевинско земљиште за остале намене	69	82	39	62,15%
привредне делатности	68	07	12	77,78%
- Производне	127	32	47	58,02%
- Услужне	23	95	93	10,92%
- Остале / инфра.коридор	19	39	67	8,84%
заштита	9	32	08	4,25%
- заштитни зелени појас	9	32	08	4,25%

Планом је предвиђено да се у оквиру овог индустријског комплекса могу градити све врсте индустријских, занатских, трговинских и других делатности који својим функционисањем не угржавају животну средину ни по којем основу и морају испуњавати следеће услове:

- да се могу функционално организовати на ½ модуларне парцеле (5000м²) или мањим;
- да на подручју обухваћеним планом неће бити дозвољено улагање у технологије и постројења чији (негативни) утицај на животну средину треба обавезно процењивати према првом делу актуелне „Уредбе“ тј. спадају у Листу I пројеката за које је обавезна процена утицаја и којима је неопходна Интегрисана (еколошка) дозвола за рад;

У циљу пружања шансе већем броју будућих корисника да на овом простору гради своје пословне садржаје, препорука Плана је да се, нарочито у делу источно од далековода, фаворизује градња малих и средњих предузећа за чије је функционисање довољно 0,5 хектара а максимум 2,0 хектара парцеле, односно да просечна парцела има површину од 1,0 хектара. На подручју, западно од коридора далековода треба фаворизовати веће комплексе, мултипликовањем више модула површине од по 1,0 хектара тј. 5,0 ха, 10,0 ха па и већих комплекса од 10,0 хектара.

Објекти се морају градити у складу са правилима грађења овог Плана.

У типолошком смислу на овом простору планирана је могућност изградње свих типова објеката у зависности од технологије

8.1.1. Јавно коришћење простора и објеката

Зона за комуналне потребе има могућност јавног коришћења како земљишта тако и објеката. Простор је на северном делу комплекса, између два постојећа коридора далековода (код рачвања истих) и погодна је за независно насапање и активирање за изградњу примарних инфраструктурних објеката (ТС; ЦС; ПС; МРС и сл.). Приступном саобраћајницом по постојећем насипу повезан је са

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

Спољностарчевачком улицом, што ову зону у односу на остале зоне чини независном просторном целином.

8.2. Правила грађења по зонама

зона	ПРИВРЕДНО-ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	
<div style="border: 1px solid black; background-color: #FFC0CB; padding: 5px; display: inline-block;"> ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА </div>	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	<p>текстилна индустрија, металопрерађивачка индустрија (у производњи пољопривредних машина, металној индустрији, преради пластичних маса, различитих врста услуга и сл.), објекти за складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа, <u>Развој програмских садржаја у :</u> Машиноградња - могући садржаји: електронски уређаји и апарати, производња комуникационих апарата, мерни уређаји, мерна и регулациона техника, производи за Електронска индустрија - могући капацитети: производња аудио и видео технике, медицинске опреме, електронских играчака, електронских музичких инструмената омаћинство, бела техника и сл. Производња уређаја и постројења за коришћење обновљивих извора енергије - Могући садржаји : опрема за ветрогенераторе, соларна постројења и сл. Производњи хемијских производа - Предлаже се више фаза производње на основу сировинске базе из петрохемијског комплекса и природних супстаници (биље, лековите траве, цвеће). Мала привреде и производно занатство делатности везане за прераду дрвета, метала, текстила, коже и пластичних маса а за производњу намештаја, скупоценог накита, савременог посуђа, уметничких предмета од стакла и Управно сервисни центар истраживачко-развојне институције за везу привреде и научних установа. Осим производних капацитета на овом простору су предвиђени и непроизводни као што су складишта, дистрибутивни центри и сл.</p> <p>Складишни и магацински простор У блоку 4 и 5 планирана је подзона ограничене изградње намењена делатностима складишног и магацинског простора, паркинг и манипулативне површине, односно све делатности у којима није предвиђено дуже задржавање људи. Објекти морају бити приземни до 5,00м висине, као и висина планираног зеленила.</p> <ul style="list-style-type: none"> - грађење објеката у овој подзони, као и засађивање стабала мора бити у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења JUS.N.CO. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности JUS.N.CO. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа; - електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92);
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Пројекти који могу бити подвргнути поступку процене утицаја на основу Листе II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	Пројекти којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I пројеката за које је обавезна процена утицаја

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

ГУСТИНА. ЗАПОСЛЕН.	Око 40 запос./ха		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	Из - %	50
	Максимални индекс изграђености	Ии	до 1,0 ха"И" је до 0,8 од 1,0 до 5,0ха"И" је до 0,7 од 5,0 до 10,0ха..."И" је до 0,6 10,0ха..."И" је до 0,5
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦ.	тип објекта	мин. величина парцела	мин. ширина парцела
Правила парцелације за ..		мин 1ха	25.00м
	Положај, облик, правила за спајање/цепање парцела и сл.	Правилног, геометријског облика Могуће укрупњавање парцела	
Правила парцелације за интерне саобр. површине	<p>За саобраћајну мрежу комплекса све регулационе ширине износе 25,0м, осим саобраћајница по насипу и то лонгитудиналне саобраћајнице која има ширину од 30,0м.</p> <p>Коловози ширине 7,0м и пешачко – бицикличке стазе по 1,5м.</p> <p>Предметним саобраћајним решењем комплекс еко индустријске зоне – „Green field 1“ имаће око 332.100,00м² саобраћајница просечне ширине 25,0м са изузетком саобраћајница у дужини од 210м, чија је регулациона ширина 18,0м (најмања регулациона ширина) и саобраћајница по насипу са регулацијама од 30,0 тј. 20,0м.</p> <p>За саобраћајну мрежу комплекса све регулационе ширине износе 25,0м, осим саобраћајница по насипу и то лонгитудиналне саобраћајнице која има ширину од 30,0м и непосредно повезује - остварује саобраћајну везу општинског - локалног пута број 1 са путем вишег реда (краком друмско – железничког коридора који улази у јужну зону) и трансверзалне саобраћајнице (пут у засеку – по одбрамбеном насипу) чија је регулациона ширина 20,0м.</p> <p>За планирану мрежу одређени су следећи саобраћајни капацитети: коловози ширине 7,0м и пешачко – бицикличке стазе по 1,5м.</p>		
Правила парцелације за заједн. слободне површине			
Правила парцелације за интерну комун. инфраструктуру	Јавне површине за саобраћајне коридоре, ширине 25м, са зеленилом дуж саобраћајница.		
	према улици (од Регулационе линије)	Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м. Објект мора да буде у оквиру свог планираног комплекса удаљен од друге јавне површине у складу са прописима за сваку појединачну врсту објекта. Грађевинска линија објекта инфраструктуре мора бити усклађена са прописима за сваку врсту објекта	Код простора са наменом за отворена складишта, паркинге, односно где постоји интерес за нискоградњом, регулациона и грађевинска линија се

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ		понаособ. На графичком прилогу приказана грађевинска линија не односи се на јавне објекте инфраструктуре већ је она дефинисана претходним ставом.	подударају а у складу са технолошким захтевима инвеститора.
	од бочне граанице парц	Одстојање објеката у односу на суседне границе грађевинских парцела је минимум $\frac{1}{2}$ висине објеката	Објекат мора да буде у оквиру своје планиране парцеле, удаљен од граница суседних парцела у складу са прописима који дефинишу ова удаљења за сваку врсту објеката понаособ.
	од задње граанице парц	Одстојање објеката у односу на суседне границе грађевинских парцела је минимум $\frac{1}{2}$ висине објеката	мин. 5,0 м
	Упуштање делова објекта у јавну површину	Није планирано упуштање делова јавних објеката у јавну површину.	
	Грађевинска линија испод ниво терена	максимално у границама грађевинске парцеле	
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	П+2 П у подзони условне изградње УСКЛАДИТИ СА ТЕХОЛОГИЈОМ ПРОИЗВОДНОГ ПРОЦЕСА	
	Висинска регулација		
	Нивелациони услови:	Простор који се налази у граници плана „Green Field 1“ у Панчеву, налази се на коти у распону од 66,86 до 78,90м надморске висине. Како је на предметном простору висок ниво подземних вода неопходно је извршити насипање истог до висине планираних ката датих планом нивелације. Планиране коте дате су укрсним тачкама саобраћајница и крећу се у распону од 71,90 м до 76,85м надморске висине, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.	
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	правила и услови за други објекат	На парцели се могу градити и други неопходни пратећи објекти у складу са основном наменом парцеле и претходно наведеним урбанистичким параметрима.	
	удаљеност другог објекта	- мин. међусобна удељ. - од границе суседне парц. - - однос према сусед.објекту - Г.Л. је оквир или услов	У складу са прописима који дефинишу ова удаљења за сваку врсту објеката понаособ.
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ	Замена постојећих објеката	У оквиру обухвата овог Плана не постоје објекти јавне намене	
	Интервенције на постојећим објектима	У оквиру обухвата овог Плана не постоје објекти јавне	
ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА АРХИТЕКТОНСКО,	ОБЛИКОВАЊЕ	Објекти морају бити архитектонски обликовани у складу са савременим трендовима пројектовања и градње, односно обликовања овакве врсте објеката, уз уважавање	

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА		<p>стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објеката понаособ...</p> <p><u>Обликовање завршне етаже и крова</u></p> <p>Планом нису предвиђена посебна правила градње завршне етаже и крова објеката осим да ови делови објеката и сам објекат чине јединствену архитектонску целину и да испуњава услове које диктира технологија (лаки кров и сл)</p>
	МАТЕРИЈАЛИЗА ЦИЈА	<p>Објекти морају бити завршно обрађени савременим материјалима и бојама у складу са врстом објекта уз поштовање посебних прописа којима се ова област евентуално посебно регулише.</p>
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	<p>Концепција организовања зелених површина треба да је таква да се уклопи у окружење. Заштитни зелени појас по ободу комплекса, а према друмско- железничком коридору би требало формирати врстама које су у складу са климатским, педолошким условима и са изворном фитоценозом. У зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Основна одлика овог система је да је за његово формирање потребан дужи временски период и све формиране саднице морају бити уклопљене у сва будућа уређења. Идеја водилца је да се формирано заштитно тракасто зелено по ободу, повеже, уз помоћ зелених продора између производних и складиштених објеката, са мањим зеленим површинама унутар појединачних комплекса тј. блоковског партерног зеленила и др. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.</p> <p>Парцеле до 1.0 ха..... 20% минимални % зеленила на парцели парцеле до 5.0 ха 0,7%..... 25% минимални % зеленила на парцели парцеле преко 5.0 ха %..... 30% минимални % зеленила на парцели</p>	
УСЛОВИ ЗА ПЕШАЧКИ И КОЛСКИ ПРИСТУП	<p>Кретање пешака кроз Greenfield зону обавља се тротоарима – пешачким стазама датим дуж саобраћајница зоне. Трасе пешачких стаза вођене су паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне комплексе Greenfield зоне омогућени са уличних тротоара.</p> <p>За све комплексе у Greenfield зони обезбеђује се минимум један колски приступ. Колски приступи се изводе управно на коловозе саобраћајница у ширини од минимум 3,5м. Укрштање колских приступа са коловозима зонских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника $r=5,0m$.</p> <p>Минимална ширина пешачког приступа је 1,50м. Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију зонских саобраћајница.</p>	
ПАРКИРАЊЕ	<p>У оквиру парцела намењених јавним инфраструктурним објектима потребно је обезбедити неопходне манипулативне површине за приступ возилима приликом интервенција.</p> <p>У оквиру регулационих ширина саобраћајница Greenfield зоне није планирана изградња паркинг простора за теретне и путничке аутомобиле.</p> <p>За задовољење потреба сопственог возног парка потребан број паркинг места за теретне и путничке аутомобиле одредиће се на основу укупног броја возила возног парка. Стационарни саобраћај за потребе сопственог возног парка може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима или надстрешницама.</p> <p>За путничке аутомобиле обезбеђују се стандардна паркинг места 2,5x5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо или управно паркирање).</p> <p>За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање. Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте</p>	

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

НА ПАРЦЕЛИ	возила и крећу се од 3,0x8,0 до 3,5x18,0(20,0)м. Манипулативни коловози за теретна возила су од 8,0 – 12,0м.	
	<i>Дати параметр и за</i>	<ul style="list-style-type: none"> - управно- административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине, - трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора, - ресторани, кафане, кафе 1п.м./ 10 места- седишта, - Индустијски обје 1п.м./ 3 запослена, - Складишта и магац 1п.м./ 4 запослена, - Управне зграде и сл. 1п.м./ 50м2 нето површине.
ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00м у складу са прописима о заштити сваке врсте објеката понаособ.	
	<i>Услови прикључења на водоводну</i>	<p>Новоизграђене водоводе повезати са постојећом водоводном мрежом у прстен у складу са техничким могућностима. У радно-пословној зони ће се формирати дистрибутивна мрежа минималног пречника Ø150.</p> <p>Будући радно пословни комплекси са великом потрошњом технолошке воде ће имати могућност да се снабдевају технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система (бунари и захвати из Дунава). Ови локални системи водоснабдевања унутар радних зона се не смеју спајати са градским водоводом ни на који начин.</p> <p>За постојеће и планиране ширине улица у радно пословној зони предвиђена је једна водоводна траса у уличном профилу. Водовод се као инсталација под притиском поставља у зеленој површини. Трасу водити у зони између дрвореда и коловоза са супротне стране од путне јавне расвете. Трасу не постављати испод отворених канала постављених дуж саобраћајнице већ на минимум 1,0 метар од горње ивице косине канала. Оптимална хоризонтална растојања од суседних инсталација су од 0,8м до 1,0м. При укрштању са канализацијом водовод се мора водити изнад канализације на минималном растојању од 0,5м. Пролазак водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте канализације није дозвољен. Пролазе водовода испод коловоза извести под правим углом (најкраћом могућом трасом) и обезбедити заштитном колоном.</p>
	<i>Услови за реконструкцију/ изградњу водоводних објеката и постројења</i>	Све арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима обавезно смештати у шахтове. Шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода. У случају да је неопходно изградити надземни објекат за смештај већег постројења (пумпне или хлоринаторске станице и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија ван уличне регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном пратећом инфраструктуром.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

	<p>Услови прикључења на канализациону мрежу</p>	<p>ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА</p> <p>На овом простору не постоји изграђена мрежа секундарне фекалне канализације на коју би могли да се прикључе потрошачи будуће Гринфилд зоне. Систем евакуације употребљених и атмосферских вода ће се радити као сепаратни. Систем отпадних употребљених вода подразумева фекалне и процесне отпадне воде. У зависности од квалитета отпадних технолошких вода оне се могу испуштати у градски систем заједно са фекалним водама без предтретмана или са предтретманом до потребног квалитета у оквиру самог радног комплекса. Канализациони систем радне зоне ће се развијати независно али ће бити саставни део градског канализационог система и отпадне воде са ове локације ће се водити на будућу пумпну станицу, то јест будуће заједничко градско постројење за пречишћавање отпадних вода у Јужној зони.</p> <p>Дуж саобраћајница унутар зоне ће се изградити мрежа фекалне канализације са главним колекторима. У првој фази и даље ће се све отпадне градске воде препумпавати у Дунав без пречишћавања, док ће се у другој фази када буде изграђено градско постројење за пречишћавање отпадних вода у Јужној зони, усмеравати на њега преко потисног колектора провученог кроз будућу радну зону. У оквиру будуће радне зоне планира се изградња нове пумпне станице. Пумпна станица ће бити лоцирана како је дато на графичком прилогу. Пумпна станица ће прихватати главни колектор из радне зоне. У првој фази до изградње градског постројења за отпадне воде, неопходно је потрошачима условити потребан предтретман у оквиру сопствених радних комплекса са препумпавањем директно у Дунав.</p> <p>АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА</p> <p>На овом простору не постоји изграђена мрежа секундарне атмосферске канализације. Пошто се простор за будућу радну зону насипа и формира плато који ће се нивелационо ускладити и уклопити у ободне зоне, у оквиру ње ће се изградити независан систем атмосферске канализације. Главни колектор из зоне ће се прикључити на будућу црпну станицу са испустом (препумпавањем) у Дунав. За посматрани простор усвојена је рачунска киша у трајању од петнаест минута интензитета 140 л/сек/хектару.</p> <p>Дуж саобраћајница унутар зоне ће се изградити мрежа атмосферске канализације са главним колекторима. Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже атмосферске канализације. За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у улични канализациони систем то јест у реципијент (Дунав), како се не би угрозио потребан квалитет вода.</p>
<p>УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ</p>	<p>Услови прикључења на електроенергетску мрежу</p>	<p>Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз, опремљени према условима надлежне ЕД.</p> <p>Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево.</p> <p>Дистрибутивне трансформаторске станице градити као зидане, монтажну бетонске, за рад на 20KV</p>

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

МРЕЖУ		<p>напонском нивоу;</p> <p>Свим трансформаторским станицама обезбедити адекватан колски приступ за њихову изградњу и монтажу трансформатора и припадајуће расклопне опреме;</p> <p>За све трансформаторске станице 20/0,4KV предвидети могућност њиховог проширења, у смислу повећања капацитета, заменом трансформатора или доградњом још једне трафо јединице;</p> <p>Нове трансформаторске станице се могу градити снаге 630KVA, или 2x630 KVA, али и других снага;</p> <p>Електроенергетску мрежу у зони изводити подземно-каблирати;</p> <p>Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.</p>
	<p><i>Услови прикључења на телекомуникациону и КДС мрежу</i></p>	<p>Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.</p> <p>Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.</p> <p>Земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта, може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.</p> <p>Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и оптерећења</p> <p>Целокупну ТТ мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p>ТТ каблове полагати на 0.8м од коте терена;</p> <ul style="list-style-type: none"> - при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за напоне до 10 kV, односно 1 m за више напоне од 10 kV; угао укрштања је 90°; укрштање се изводи на растојању 0,5 m, - при укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m а при паралелном вођењу веће од 0,5 m, - објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности, - објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу. <p>Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.</p> <p><u>КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ</u></p> <p>КДС мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p>КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;</p> <ul style="list-style-type: none"> - каблови КДС-а треба да буду положени на дубини 0,8 m, - за каблове КДС-а важе исти услови паралелног вођења и укрштања са другом инфраструктуром као и за ТТ каблове, ако има места у простору, уколико нема

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

	<p>Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу.</p>	<p>места КДС полагаати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији; Приликом укрштања и паралелног вођења ових инсталација са другим инсталација придржавају се важећих техничких прописа.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Новопланиране пословне, мешовите, производне и друге објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу: <ul style="list-style-type: none"> ○ изградње централних гасних котларница, или ○ гасификације објеката са кућним МРС и уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици са етажним централним грејањем, или пак ○ изградње развода унутрашње гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама, а за потребе загревања и вентилације просторија према намени као и припреме топле потрошне воде и хране, а у радним/индустијским погонима и за технолошке потребе. ▪ Омогућити коришћење природног гаса, као основног горива, за потребе загревања простора, припрему топле санитарне воде и хране, као и за технолошке потребе. За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса обезбедити довољне количине гаса у планираној гасификационој мрежи ▪ До реализације изградње гасне мреже и стварања услова за прикључење потрошача на исте као и за случај да на подручјима нису заинтересовани потенцијални корисници за те услуге или се за одређена подручја не планира снабдевање гасом као енергентом, загревање простора објеката на тим подручјима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају. Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју.
<p>ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА</p>	<p>Евакуација отпада са површина јавних инфраструктурних објеката мора се обављати у складу са прописима који регулишу ову област за сваку врсту објеката.</p> <p>У „Green Field 1“ зони треба да буду уважени основни технички услови за одржавање комуналне хигијене: подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежног ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 м; за пословни простор површине између 1000 и 3000 м² нужно је обезбедити контејнер од 1,1 м³, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада); контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког пражњење.</p> <p>Контејнери за евакуацију отпад се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.</p>	
	<p>Урбанистичког пројекта</p>	

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

ПОСЕБНИ УСЛОВИ	ОБАВЕЗНА ИЗРАДА	Идејног решења Конкурса
	Услови заштите културно историјског наслеђа	
	Услови заштите система зелених површина	
	Услови заштите животне средине	
	Услови противпожарне заштите	
	Услови и могућност фазне реализације	

НАПОМЕНЕ : У блоку 4 и 5. планирана је зона условне изградње на основу услова ЈП Електромрежа Србије, Београд, Кнеза Милоша 11 Београд, под бројем VI-34-04/3952 од 14.04.2011. Ова зона површине од 6ха 60а 31м² намењена је за изградњу приземних објеката висине до 5,00м у функцији складишног и магацинског простора, паркинг или манипулативне површине или неке друге намене индустријске зоне у коме се не дозвољава стални боравак људи.

- грађење објеката у овој подзони, као и засађивање стабала мора бити у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења JUS.N.CO. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности JUS.N.CO. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа;
- електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92);

Мултифункционална зона за будући развој	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Резервисане површине која је намењене каснијој изградњи. Ову површину је потребно првенствено затравити, а могу бити засађене и брзорастуће дрвеће, које се у случају потребе може пресадити или извадити. На овим просторима осим намене из широког могућег спектра делатности наведених код индустријске зоне А, моћи ће се предвидети и све остале производне делатности карактеристичне за мала и средња предузећа, као и непроизводни капацитети (складишта, дистрибутивни центри и сл)
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Пројекти који могу бити подвргнути поступку процене утицаја на основу Листе II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	Пројектима којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I пројеката за које је обавезна процена утицаја У оквиру зоне није дозвољено: - изградња и употреба постројења и обављање активности ако нису испуњени стандарди у погледу емисије, ако су без исправне опреме и уређаја којима се смањује или спречава емисија загађујућих материја или енергије, односно ако нису предузете друге мере и радње за обезбеђење прописаних услова заштите животне средине, - испуштање загађујућих материја или енергије у чиниоце животне средине на начин и у количинама, односно концентрацијама или нивоима изнад прописаних, - испуштање и одлагање опасних материја и отпада у животну

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

		средину супротно закону	
ГУСТИНА. ЗАПОСЛЕН.	Око 40 запос./ха		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	Из - %	до 50%
	Максимални индекс изграђености	Ии	<0,5 ха...до 1,0ха "И" је до 0,8 од 1,0 до 5,0ха "И" је до 0,7 од 5,0 до 10,0ха... "И" је до 0,6 >10,0ха... "И" је до 0,5
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	до П+3	
	Висинска регулација	односно висина у зависности од технолошких захтева	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :	За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција.	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА	минимална величина парцела		минимална ширина парцела
	мин 1000 м2		25.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици (од Регулационе линије)		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.	

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Положај, облик, правила за спајање/цепање парцела и сл.	Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.
Правила парцелације за интерне саобр. површине	Регулационе ширине интерних саобраћајница унутар појединих комплекса „Green field 1“ зоне су у функцији технолошких транспортних захтева технологије што треба да задовољи кретање теретних возила као и постављање неопходне пратеће инфраструктуре. Минимална ширина колских саобраћајница је 3,00м а пешачких 1,2 м. Подужне и попречне профиле интерних саобраћајних површина ускладити са нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода. Кроз спровођење плана ће се ове површине према правилима дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.	
Правила парцелације за заједн. слободне површине	По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.	
Правила парцелације за	Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступни пут објекту ради	

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

интерну комун. инфраструктуру	<p>одржавања и отклањања кварова.</p> <p>КАНАЛИЗАЦИЈА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10 x 10 м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције.</p> <p>ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 7 x 9 м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.</p> <p>ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА : Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа (За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије заузеле површине око 20м2), са обезбеђеним колским прилазом .</p> <p>КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ : КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно; КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагаати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;</p> <p>ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА : Уколико се Мерно-регулационе станице (MPC) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м², оријентациона површина комплекса за постављање MPC износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице. За потребе изградње и функционисања MPC Greenfield потребна величина парцеле је 20 м X 20 м</p>		
ДОЗВОЉЕНИ РАДОВИ НА ПАРЦЕЛИ	Изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта		
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	од бочне границе парц	у непрекидном низу у прекинутом (нови/пост) атријумски	0,0м ½ висине објекта (мин.3,5м) 0,0м
	од задње границе парц	½ висине објекта (мин.5,0м)	
	Упуштање делова објекта у јавну површину	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта јавну површину.	
	Грађевинска линија испод ниво терена	Максимално у границама грађевинске парцеле	
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	правила и услови за други објекат	На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.	
	удаљеност другог објекта	Минимална међусобна удаљеност објекта није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објекта понаособ у складу са њиховом наменом , технолошким и сигурносним захтевима.	
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ	Замена постојећих објекта	Даје се могућност трансформације постојећих намене објекта у планиране уз услов да нова намена подлеже овим Планом прописаним критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима.	
	Интервенције на постојећим објектима	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.	
ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА АРХИТЕКТОНСКО, ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА	<p>ОБЛИКОВАЊЕ</p> <p>Објекти морају бити архитектонски обликовани у складу са савременим трендовима пројектовања и градње, односно обликовања овакве врсте објекта, уз уважавање стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објекта понаособ..</p> <p>Планом нису предвиђена посебна правила градње завршне етаже и крова објекта осим да ови делови објекта и сам објекат чине јединствену архитектонску</p>		

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

		целину и да испуњава услове које диктира технологија (лаки кров и сл)
	МАТЕРИЈА-ЛИЗАЦИЈА	Објекти морају бити завршно обрађени савременим материјалима и бојама у складу са врстом објекта уз поштовање посебних прописа којима се ова област евентуално посебно регулише.
	ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКТА	Планирано искључиво пословно – радно – производно - индустријски објекти привреде.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	<p>Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Идеја водила је да се формирано заштитно тракасто зеленило по ободу, повеже, уз помоћ зелених продора између производних и складиштених објеката, са мањим зеленим површинама унутар појединачних комплекса тј. блоковског партерног зеленила и др. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са око 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.</p> <p>Парцела до 1,0 ха мин. 20% зеленила на парцели, без паркинга Парцела од 1,0 до 5,0 ха мин. 25% зеленила на парцели Парцела преко 5,0 ха мин. 30% до 50% зеленила на парцели</p> <p>Према бочној и задњој граници парцеле, мин. ширина заштитног зеленила је 2,0м а према јавном путу 5,0 м</p> <p>Једна од мера за заштиту околине је формирање заштитних зелених појасева. Они се формирају густим насадима у комбинацији високе и жбунасте вегетације уз употребу четинара у односу 60% четинара:40% лишћара ради постизања што већег заштитног ефекта.</p> <p>Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формирање се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова.</p>	
УСЛОВИ ЗА ПЕШАЧКИ И КОЛСКИ ПРИСТУП	<p>Сваком објекту мора се обезбедити директан или индиректан колски и пешачки, односно колско-пешачки приступ са јавне површине.</p> <p>Трасе пешачких стаза вођене су паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне комплексе Greenfield зоне омогућени са уличних тротоара. Минимална ширина пешачког приступа је 1,50м.</p> <p>За све комплексе у Greenfield зони тј. за све грађевинске парцеле се мора обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице.. Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 3,5м и морају бити обрађени коловозним засторима.. Укрштање колских приступа са коловозима зонских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника $r=5,0\text{m}$.</p> <p>Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију зонских саобраћајница.</p>	
ПАРКИРАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ	<p>За појединачне комплексе Greenfield зоне (остале кориснике простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедиће се у оквиру граница својих парцела.</p> <p>Пожељно је да се на улазном делу у комплексе планирају паркинг простори за путничке аутомобиле за запослене, службене посете и сл. а да се паркинг простор за возила комплекса (фирме) обезбеди у унутрашњем делу комплекса (сопствени возни парк).</p> <p>Број потребних паркинг места за запослене на парцели тј. комплексу одредиће се на основу важећих норматива и критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> - управно- административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине, - трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора - ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места- седишта, 	

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

	<ul style="list-style-type: none"> - Индустијски објекти 1п.м./ 3 запослена, - Складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена, - Управне зграде и сл. 1п.м./ 50м² нето површине. <p>За задовољење потреба сопственог возног парка потребан број паркинг места за теретне и путничке аутомобиле одредиће се на основу укупног броја возила возног парка. Стационарни саобраћај за потребе сопственог возног парка може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима или надстрешницама. За путничке аутомобиле обезбеђују се стандардна паркинг места 2,5x5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо или управно паркирање).</p> <p>За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање. Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила и крећу се од 3,0x8,0 до 3,5x18,0(20,0)м. Манипулативни коловози за теретна возила су од 8,0 – 12,0м.</p>		
ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00м у складу са прописима о заштити сваке врсте објекта понаособ.		
УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	<table border="1"> <tr> <td><i>Општи услови за прикључења</i></td> <td>Прикључење објекта на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа</td> </tr> </table>	<i>Општи услови за прикључења</i>	Прикључење објекта на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа
<i>Општи услови за прикључења</i>	Прикључење објекта на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа		
Услови прикључења на водоводну	<ul style="list-style-type: none"> • Прикључење објекта на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објект има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. • Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. • Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода. • Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. 		
Услови прикључења на канализациону мрежу	<ul style="list-style-type: none"> • Прикључење комплекса (објекта) на уличну мрежу фекалне или атмосферске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман технолошких и атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтних деривата) како би испуштена вода задовољила потребан критеријум за испуштање у градску канализацију. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објект има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. • Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. • Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. • У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели. <p>У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити или директно на колектор, или на најближи улични шахт.</p>		
Услови прикључења на електроенергетску мрежу	<p>Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски . Каблирање извести 20 KV каблом типа ХНЕ 49А 3X(1X150мм²); • Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести 		

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

	<p>подземно, кабловски. НН мрежу извести кабловски, каблом типа РРОО А 4Х150мм², траса са обе стране улице.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз, опремљени према условима надлежне ЕД. • Сучељавање струјних кругова и изводе на стубове НН мреже у суседним улицама извести преко посебног осигурача у КПО. • Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилем улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима. • Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане Актом о урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији. • На основу планираног раста потрошње планирати изградњу ТС 20/0,4 KV KB/KV KV са одговарајућим коридором 20 KV и 0,4 KV у складу са растом потрошње. Напајање трансформаторске станице предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења. • Тачна локација трансформаторске станица и расплет НН мреже дефинисали би се пројектним задатком; • Напајање ЈО извести кабловима РРОО А 4Х35мм² са полагањем ужета за уземљење између стубова ЈО; <p>Електроенергетска инфраструктура реализоваће се према следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Целокупну електро енергетску мрежу и објекте градити на основу идејних и главних пројеката у складу са важећим законским прописима; - високонапонску мрежу градити надземно, ако је могуће по постојећим коридорима, у зонама заштите према условима надлежних институција, - око надземних 110 kV далековода обезбедити коридор 25 m са обе стране од осе далековода, око 220kV далековода 30 m са обе стране осе далековода, а око 400 kV далековода 40 m од осе далековода са обе стране; - грађење објеката у овом коридору, као и засађивање стабала мора бити у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења JUS.N.CO. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности JUS.N.CO. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа; - електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92); - око надземних далековода 20 kV и 35 kV коридор је 20 m (рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране), градња у овој зони према горе наведеним условима; - укрштање електричног вода 20 kV са ауто-путем и пругом извршити подземно, кроз заштитну цев, под углом од 90⁰, 1 m испод дна одводног канала, а удаљеност стуба електричног вода и пута односно пруге може бити од 10-40 m, - остали енергетски водови изнад 20 kV могу се укрштати и надземно са ауто-путем или пругом, под углом од 45⁰ до 90⁰, при чему најмања висина проводника од горње ивице коловоза треба да буде 7 m, а од шина железничке пруге 12 m, - при укрштању са ауто-путем електрични стуб треба да је на минималној удаљености од 10-40 m од земљишног појаса ауто-пута; а код укрштања са пругом минимална удаљеност стуба од пруге је 15 m. - при паралелном вођењу електроенергетских водова напона до 35 kV најмања удаљеност од земљишног појаса пута треба да буде 100m, а за веће напоне 150m. - Дистрибутивне трансформаторске станице градити као зидане, монтажне бетонске, за рад на 20KV напонском нивоу;
--	---

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

	<ul style="list-style-type: none"> - Свим трансформаторским станицама обезбедити адекватан колски приступ за њихову изградњу и монтажу трансформатора и припадајуће расклопне опреме; - За све постојеће трансформаторске станице 20/0,4KV предвиђена је могућност њиховог проширења, у смислу повећања капацитета, заменом трансформатора или доградњом још једне трафо јединице; - Нове трансформаторске станице се могу градити снаге 630KVA, или 2x630 KVA, али и других снага; - Електроенергетску мрежу у центру насеља, у радним зонама изводити подземно каблирати; - Електроенергетске подземне каблове полагасти у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза; - Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV. 																					
<p>Услови прикључења на телекомуникациону и КДС мрежу</p>	<p>Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.</p> <p>Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.</p> <p>Земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта, може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.</p> <p>-за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :</p> <table border="1" data-bbox="454 1115 1369 1417"> <thead> <tr> <th>Врста подземног или надземног објекта</th> <th>хоризонтална удаљеност (м)</th> <th>вертикална удаљеност (м)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Гасоводи средњег и нискох притиска</td> <td>0,4</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>Електроенергетски кабл до 10КВ</td> <td>0,5</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Електроенергетски кабл преко 10КВ</td> <td>1</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Нафтоводне цеви</td> <td>0, 3</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Водоводне цеви</td> <td>0,6</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Цевоводи одводне канализације</td> <td>0,5</td> <td>0,5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и оптерећења Целокупну ТТ мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ТТ мрежа која служи за повезивање насеља је обавезно подземна и треба је постављати у путном појасу саобраћајница на дубини 1,2 m, - у насељима ће се ТТ мрежа у потпуности градити подземно; ТТ каблове полагасти на 0.8m од коте терена; - ТТ мрежу полагасти у уличним зеленим површинама поред саобраћајница на растојању најмање 1m од саобраћајница или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове полагасти испод пешачких стаза; - укрштање са саобраћајницом се изводи кроз заштитну цев под углом од 90⁰, - при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за напоне до 10 kV, односно 1 m за више напоне од 10 kV; угао укрштања је 90⁰; укрштање се изводи на растојању 0,5 m, - при укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m а при паралелном вођењу веће од 0,5 m, - објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности, - објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу. <p>Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен</p>	Врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност (м)	вертикална удаљеност (м)	Гасоводи средњег и нискох притиска	0,4	0,4	Електроенергетски кабл до 10КВ	0,5	0,5	Електроенергетски кабл преко 10КВ	1	0,5	Нафтоводне цеви	0, 3	0,3	Водоводне цеви	0,6	0,5	Цевоводи одводне канализације	0,5	0,5
Врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност (м)	вертикална удаљеност (м)																				
Гасоводи средњег и нискох притиска	0,4	0,4																				
Електроенергетски кабл до 10КВ	0,5	0,5																				
Електроенергетски кабл преко 10КВ	1	0,5																				
Нафтоводне цеви	0, 3	0,3																				
Водоводне цеви	0,6	0,5																				
Цевоводи одводне канализације	0,5	0,5																				

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

	<p>и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице. КДС мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p>КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;</p> <ul style="list-style-type: none"> - каблови КДС-а треба да буду положени на дубини 0,8 m, - за каблове КДС-а важе исти услови паралелног вођења и укрштања са другом инфраструктуром као и за ТТ каблове, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагаати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији; <p>Приликом укрштања и паралелног вођења ових инсталација са другим инсталација придржавају се важећих техничких прописа.</p>
<p>Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу.</p> <p>Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Новопланиране пословне, мешовите, производне и друге објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу: <ul style="list-style-type: none"> ○ изградње централних гасних котларница, или ○ гасификације објеката са кућним МРС и уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици са етажним централним грејањем, или пак ○ изградње развода унутрашње гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама, а за потребе загревања и вентилације просторија према намени као и припреме топле потрошне воде и хране, а у радним/индустриским погонима и за технолошке потребе. ▪ Омогућити коришћење природног гаса, као основног горива, за потребе загревања простора, припрему топле санитарне воде и хране, као и за технолошке потребе. За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса обезбедити довољне количине гаса у планираној гасификационој мрежи ▪ До реализације изградње гасне мреже и стварања услова за прикључење потрошача на исте као и за случај да на подручјима нису заинтересовани потенцијални корисници за те услуге или се за одређена подручја не планира снабдевање гасом као енергентом, загревање простора објеката на тим подручјима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају. Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју. <p>Општи услови :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално на дистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ. • За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. • Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ... • Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача. • Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите. • МРС по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. • За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

	<p>испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима. Топловоде водити у на минималној дубини</p> <ul style="list-style-type: none"> • Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката. • Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима. • Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. • Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција. 										
<p>ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА</p>	<p>У „Green Field 1“ зони треба да буду уважени основни технички услови за одржавање комуналне хигијене: подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежног ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 m; за пословни и радни простор површине између 1000 и 3000 m² нужно је обезбедити контејнер од 1,1 m³, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада); контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког пражњење. Контејнери за евакуацију отпад се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.</p>										
<p>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="432 1323 708 1473"> <p><i>ОБАВЕЗНА ИЗРАДА</i></p> </td> <td data-bbox="708 1323 1410 1473"> <p>Урбанистичко архитектонске разраде локација УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТИМА</p> <p>Предходне студије изводљивости / Предходне студије оправданости за опремање целе локације „Green Field 1“ еко-индустијске зоне у Панчеву</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1473 708 1592"> <p><i>Услови заштите културно историјског наслеђа</i></p> </td> <td data-bbox="708 1473 1410 1592"> <p>Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1592 708 1711"> <p><i>Услови заштите културно историјског наслеђа</i></p> </td> <td data-bbox="708 1592 1410 1711"> <p>Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1711 708 2033"> <p><i>Услови заштите животне средине</i></p> </td> <td data-bbox="708 1711 1410 2033"> <p>Главна обавеза улагача и носиоца привредних активности у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите животне средине, што значи да треба да користе технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине што подразумева херметизована постројења и затворене (безотпадне) технолошке процесе који раде на малим притисцима и нижим температурама, у поступцима допреме, прераде, складиштења, манипулисања и отпремања сировина, полупроизвода и производа.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 2033 708 2121"> <p><i>Услови противпожарне заштите</i></p> </td> <td data-bbox="708 2033 1410 2121"> <p>Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајушим техничким противпожарним прописима, стандардима и</p> </td> </tr> </table>	<p><i>ОБАВЕЗНА ИЗРАДА</i></p>	<p>Урбанистичко архитектонске разраде локација УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТИМА</p> <p>Предходне студије изводљивости / Предходне студије оправданости за опремање целе локације „Green Field 1“ еко-индустијске зоне у Панчеву</p>	<p><i>Услови заштите културно историјског наслеђа</i></p>	<p>Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.</p>	<p><i>Услови заштите културно историјског наслеђа</i></p>	<p>Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.</p>	<p><i>Услови заштите животне средине</i></p>	<p>Главна обавеза улагача и носиоца привредних активности у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите животне средине, што значи да треба да користе технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине што подразумева херметизована постројења и затворене (безотпадне) технолошке процесе који раде на малим притисцима и нижим температурама, у поступцима допреме, прераде, складиштења, манипулисања и отпремања сировина, полупроизвода и производа.</p>	<p><i>Услови противпожарне заштите</i></p>	<p>Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајушим техничким противпожарним прописима, стандардима и</p>
<p><i>ОБАВЕЗНА ИЗРАДА</i></p>	<p>Урбанистичко архитектонске разраде локација УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТИМА</p> <p>Предходне студије изводљивости / Предходне студије оправданости за опремање целе локације „Green Field 1“ еко-индустијске зоне у Панчеву</p>										
<p><i>Услови заштите културно историјског наслеђа</i></p>	<p>Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.</p>										
<p><i>Услови заштите културно историјског наслеђа</i></p>	<p>Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.</p>										
<p><i>Услови заштите животне средине</i></p>	<p>Главна обавеза улагача и носиоца привредних активности у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите животне средине, што значи да треба да користе технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине што подразумева херметизована постројења и затворене (безотпадне) технолошке процесе који раде на малим притисцима и нижим температурама, у поступцима допреме, прераде, складиштења, манипулисања и отпремања сировина, полупроизвода и производа.</p>										
<p><i>Услови противпожарне заштите</i></p>	<p>Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајушим техничким противпожарним прописима, стандардима и</p>										

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "GREEN FIELD 3" ЕКО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ПАНЧЕВУ

	<p>нормативима '</p> <p>Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу</p> <p>Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила</p> <p>Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.</p>
Услови енергетске ефикасности и обновљиве енергије	<p>У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима,</p> <p>Инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.</p> <p>Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова,</p> <p>У циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика предвијети уређаје за обновљиву енергију (соларни колектори, втрогенеатори, постројења за биомасу и сл.)</p>
Услови и могућност фазне реализације	<p>Даје се могућност фазне реализације комплекса у зависности од развојне концепције и динамике изградње Инвеститора.</p> <p>Свака фаза градње мора бити функционална и грађевинска целина.</p> <p>Задња фаза не сме прекорачити урбанистичке параметре зоне</p>

9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**9.3. Локације за даљу разраду****9.3.1. Локације за које се ради урбанистички пројекат**

- Предходна израда Студије изводљивости / Предходне студије оправданости за опремање локације „Green Field 1“ еко-индустијске зоне у Панчеву.
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта, као урбанистичко архитектонске разраде локације на основу овог Плана, са израдом Студије процене утицаја на животну средину као доказом да су испоштовани сви Законом предвиђени услови заштите животне средине, предвиђена је за грађевинско земљиште остале намене.
- На целом обухвату плана Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
- Израда пројеката парцелације и препарцелације са пројектом за обележавање

9.4. Статус планске документације

Простор Еко индустријског комплекса „Green field“ 3 у Панчеву до сада није био обухваћен урбанистичким плановима све до ГП Панчева који је био и једини плански основ за даљу урбанистичку разраду.

Овај План детаљне регулације постаје након усвајања од стране Скупштине града Панчева једини плански основ за будућу изградњу и уређење овог комплекса

Услови и мере за спровођење Плана

Након усвајања овог Плана од стране Скупштине града Панчева и његовог објављивања у Службеном листу града Панчева, стварају се услови да се на начин и по поступку предвиђеним Законом изврши спровођење предметног Плана:

- Разграничење планираног грађевинског земљишта јавне намене и грађевинског земљишта остале намене извршити на основу овог Плана, пројекта геодетског обележавања, решавање имовинско правних односа на основу преузетих потребних података из РГЗ – Службе за катастар непокретности у Панчеву и Општинском суду у Панчеву;
- Издавање Информације о локацији из плана детаљне регулације;
- Израда урбанистичких пројеката парцелације и изградње сваког комплекса у оквиру осталог грађевинског земљишта са обавезном израдом Студије процене утицаја на животну средину, као и за исправку граница парцела према потреби;
- Израда пројеката геодетског обележавања, решавање имовинско правних односа на основу преузетих потребних података из РГЗ – Службе за катастар непокретности у Панчеву и Општинског суда у Панчеву за остало грађевинско земљиште;
- Спровођење поступака експропријације и утрђивање општег интереса за експропријацију;
- Формирање парцела на терену;
- Израда пројектно – техничке документације;
- Прибављање одобрења за изградњу објеката;
- Прибављање употребних дозвола;
- Извршити уређење и комунално опремање простора који је обухваћен Планом, што подразумева рефулацију читавог простора и уређивање јавног грађевинског земљишта.

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

У складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду (Сл.гласник бр.75/2003), План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у три примерка у аналогном облику и четири примерка у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП “Дирекција” 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 “Дирекција”, 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 се архиви Скупштине града Панчева.

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.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП “Дирекција” ће, поред горе предвиђеног броја примерака, изградити, оверити и потписати и два примерка Плана у аналогном облику за своје потребе.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВА
Број: П-04-06-40/2011
Дана: 23. септембра 2011. године

Председник
Скупштине града
Тигран Киш, с.р.

*ИЗДАВАЧ: Градска управа града Панчева, 26000 Панчево, Трг краља Петра I 2-4
Поштански фах 122 -- Telefони: Начелник 308-748 -- Рачуноводство 308-722,
Уредник САЊА ПОПОВИЋ телефони: 351-530 и 308-843/343
Жиро рачун: 840-104-640-03 ---Извршење буџета града Панчева код Управе за трезор
филијала Панчево*