



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ПАНЧЕВА

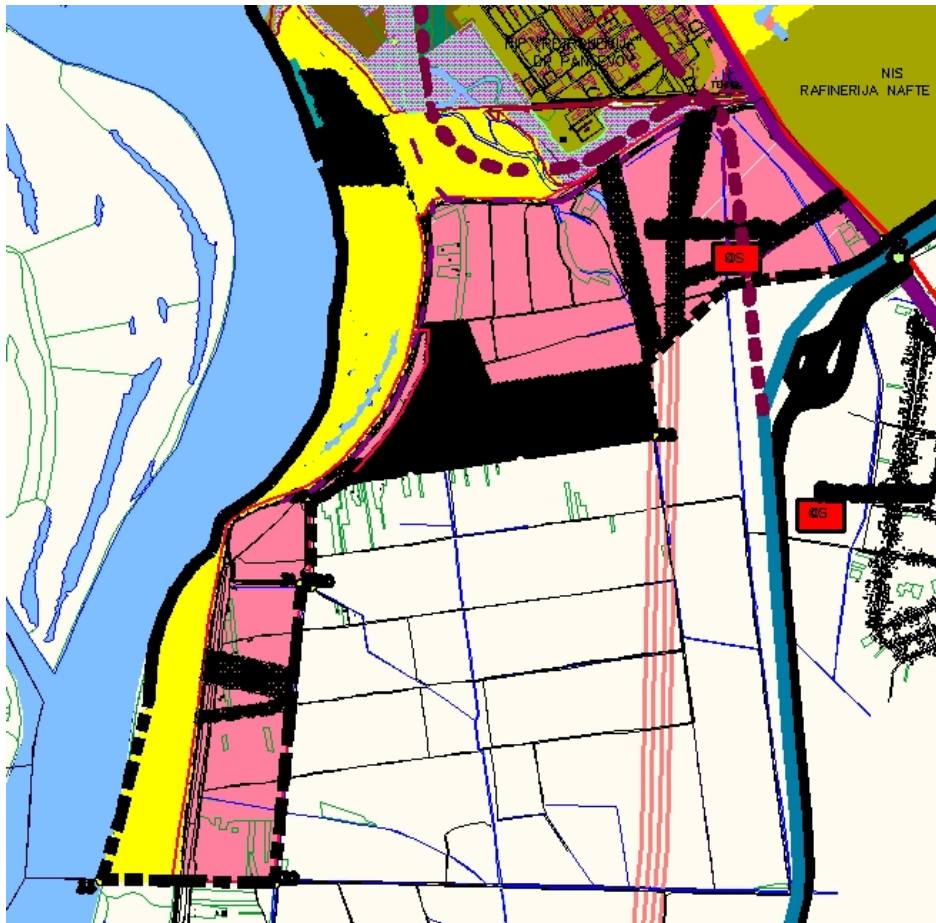
Број 21 ГОДИНА V

ПАНЧЕВО, 16. мај 2012. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 8.877,82
Цена овог примерка 315,00

155.

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ Целина 9 “GREEN FIELD” 1 и 3 у насељеном месту Панчево



САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

УВОД	8
-------------	-------	----------

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	8
---------------------------	-------	----------

А1	ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА	8
-----------	---	-------	----------

Б - ПЛАНСКИ ДЕО	9
------------------------	-------	----------

Б0	ПОЈМОВНИК	13
-----------	------------------	-------	-----------

Б1	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	14
-----------	------------------------	-------	-----------

Б1.1.	Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена	14
--------------	---	-------	-----------

Б1.1.1.	Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина	14
---------	--	-------	----

Б1.1.2.	Претежна намена земљишта по целинама и зонама	14
---------	---	-------	----

Б1.1.3.	Биланс урбанистичких показатеља	17
---------	---------------------------------	-------	----

Б1.2.	Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте	18
--------------	---	-------	-----------

Б1.2.1.	Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене	18
---------	---	-------	----

Б1.2.2.	Компатибилност и могућност трансформације планираних намена	19
---------	---	-------	----

Б1.2.3.	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене	19
---------	---	-------	----

Б1.2.4.	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене	20
---------	--	-------	----

Б1.2.4.1.	Јавне саобраћајне површине	20
-----------	----------------------------	-------	----

Б1.2.4.2.	Јавне зелене површине	20
-----------	-----------------------	-------	----

Б1.2.4.3.	Хидротехничка инфраструктура	20
-----------	------------------------------	-------	----

Б1.2.4.4.	Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура	22
-----------	---	-------	----

Б1.2.4.5.	Термоенергетска инфраструктура	23
-----------	--------------------------------	-------	----

Б1.3.	Потребан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање дозвола	27
--------------	---	-------	-----------

Б1.4.	Услови и мере заштите и ефикасности	27
--------------	--	-------	-----------

Б1.4.1.	Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина	27
---------	--	-------	----

Б1.4.2.	Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи	28
---------	--	-------	----

Б1.4.3.	Мере енергетске ефикасности изградње	32
---------	--------------------------------------	-------	----

Б1.4.4.	Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди Приступачности	33
---------	---	-------	----

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА34**Б2.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене34****Б2.2. Правила грађења за "GREEN FIELD" зону34****Б2.3. Правила грађења за ПОСЛОВНО-ИНДУСТРИЈСКУ зону36****Б2.4. Правила грађења за зону ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА.....37****Б2.5. Правила грађења за зону ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ ПУТА И ЗОНУ ПЛАНИРАНЕ
ТРАСЕ ИНДУСТРИЈСКЕ ЖЕЛЕЗНИЦЕ38****Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА39****Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду39****Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана40**

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС"бр.72/2009 и 81/09-исправка 64/2010-одлука УС и 24/2011), чланова 39. став 1. тачка 5. и 99. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 8/08, 4/09 и 5/2012) и Одлуке о изради Плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Службени лист града Панчева" број 25/09), Скупштина града Панчева на XL седници одржаној 04.04.2012.године донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 9 "GREEN FIELD" 1 И 3"

УВОД

Изради Плана се приступило на основу Одлуке о изради планова генералне регулације у складу са Закона о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Службени лист града Панчева" број 25/09), Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009 и 81/09-исправка 64/2010-одлука УС и 24/2011) и Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских до/кумената ("Сл.гласник РС" бр. 31/2010, 69/2010), Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС" бр.50/2011) (важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње као и за подручја за даљу планску разраду).

На основу Одлуке о изради Плана израда је поверена ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево.

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план Панчева и Генерални план Панчева ("Службени лист општине Панчево" број 14/2008 и 16/08-исправка).

Просторно-планска решења су усклађена са прописима који посредно и непосредно регулишу ову област.

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Повод за израду Плана Генералне регулације „GREEN FIELD“ 1 и 3 ЦЕЛИНА 9 у ПАНЧЕВУ јесте пре свега реализација Генералног плана Панчева до 2022. 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.

Основни циљеви израде овог плана су:

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 2022 ("Сл. лист општине Панчево", бр. 14/08 и 16/08-исправка),

- максимално активирање и искоришћење геостратешког положаја, макролокацијске предности и потенцијале региона Панчево. Осим што би развој ове зоне значио 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 градског грађевинског земљишта и његово рационално коришћење.
 - 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 третирали планом мора бити дугорочан са могућношћу етапне реализације

A1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

- **Граница плана и обухват грађевинског подручја**

Подела на целине за даљу планску разраду и опис граница планова генералне регулације

Одлуком о изради Плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 25/09) предвиђена је просторна подела подручја обухваћеног ГУП-ом на једанаест просторних целина за које ће се израђивати планови генералне регулације:

Целина 9 - "GREEN FIELD" 1 И 3

Граница ПГР "GREEN FRIELD" 1 и 3, број 9 почиње од тачке бр.27 описа границе ГУП-а града Панчева и прати границу ГУП-а преко граничних тачака 27, 28, 29, 30, 31, 32 и 33.
К.О.ВОЈЛОВИЦА

Тачка бр.27 налази се на тремеђи К.О. Војловица, К.О. Старчево и К.О. Панчево

Од тачке бр.27 граница иде на југозапад и југ тако што иде границом између К.О. Старчево и К.О. Панчево до тачке бр. 28. Тачка бр.28 поклапа се са међном тачком бр.8 између К.О. Старчево и К.О. Панчево.

К.О. ПАНЧЕВО

Од тачке бр.28 граница иде на запад северном границом катастарске парцеле бр. 17196 (пут) до тачке бр.28'.

Од тачке бр. 28' граница иде на југозапад тако што прати границу катастарске парцеле бр.17194 (насип) до преломне тачке бр. 29.

Од тачке бр. 29 граница иде на југ преко граничне тачке ГФ208 дефинисане координатама $y = 7\ 472\ 617,47$ $x = 4\ 963\ 068,95$, тако што сече катастарске парцеле бр. 16477/1, 16478, 16479, 16480/2, 16507, 16506 до преломне тачке бр. 30. Тачка бр. 30 дефинисана је координатама $y = 7\ 472\ 615, 28$ $x = 4\ 962\ 624,24$ тј. поклапа се са тачком ГФ209.

Од тачке бр. 30 граница иде на запад сече катастарске парцеле бр.16506, 16505 и 16504 до тачке бр.31.Тачка бр.31 налази се на пресеку правца дефинисаног ГФ209 и ГФ210 и продужетка западног правца катастарске парцеле бр. 16501 (канал). Тачка ГФ 210 дефинисана је координатама $y = 7\ 472\ 562, 17$ $x = 4\ 962\ 624,22$

Од тачке бр.31 граница иде на југ тако што сече катастарску парцелу бр. 16504, а даље прати западну границу катастарске парцеле бр. 16501,17200 (канал) до тачке бр.32. Тачка бр.32 налази се на граници између К.О.Панчево и К.О. Иваново односно на граници катастарских парцела бр. 17200 (канал) и 17174 (пут).

Од тачке бр.32 граница иде на запад тако што иде границом између К.О.Панчево и К.О. Иваново тј. јужном границом катастарских парцела бр. 17174, 17186, 17176/1, 17187(канал), 17190 и 17191 до преломне тачке бр. 33.Преломна тачка бр.33 налази се на тремеђи катастарских парцела бр. 17218 (река Дунав), 17192 и К.О. Иваново.

Од тачке бр.33 граница иде на север и северозапад тако што прати леву обалу реке Дунав тј. катастарску парцелу бр. 17218 до тачке А. Тачка А дефинисана је координатом $y = 7\ 472\ 768, 62$ $x = 4\ 964\ 524,72$.

У тачки А граница се ломи и иде у правцу истока тако што сече катастарске парцеле бр. 17192 и 17188 до тачке пресека која се налази на граници између катастарских парцела бр. 17188 и 17187 (канал) до тачке Б. Тачка Б дефинисана је координатом $y = 7\ 473\ 203, 61$ $x = 4\ 964\ 521,10$.

У овој тачки граница се ломи и скреће на северозапад тако што прати западну границу катастарске парцеле бр. 17187 (канал) до преломне тачке која се налази на тремеђи катастарских парцела бр.17187 (канал), 17188 и 6965/6 (продуктовод). У овој тачки граница се ломи и скреће на исток и иде северном страном катастарски парцела бр. 17187 (канал), 15117/1, 15118, 15122, 15121, 15122, 17197 (бара Топола), 15151, 17197 (бара Топола), даље скреће на југоисток тако што прати границу катастарске парцеле бр.17197 (бара Топола), до пресека са правцем ГФ 6 и ГФ 7 и границе баре Топола . Тачке ГФ 6 и ГФ7 дефинисане су координатама ГФ 6 $y = 7\ 474\ 009, 66$ $x = 4\ 964\ 774,85$ и ГФ 7 $y = 7\ 474\ 172, 73$ $x = 4\ 964\ 874,95$.

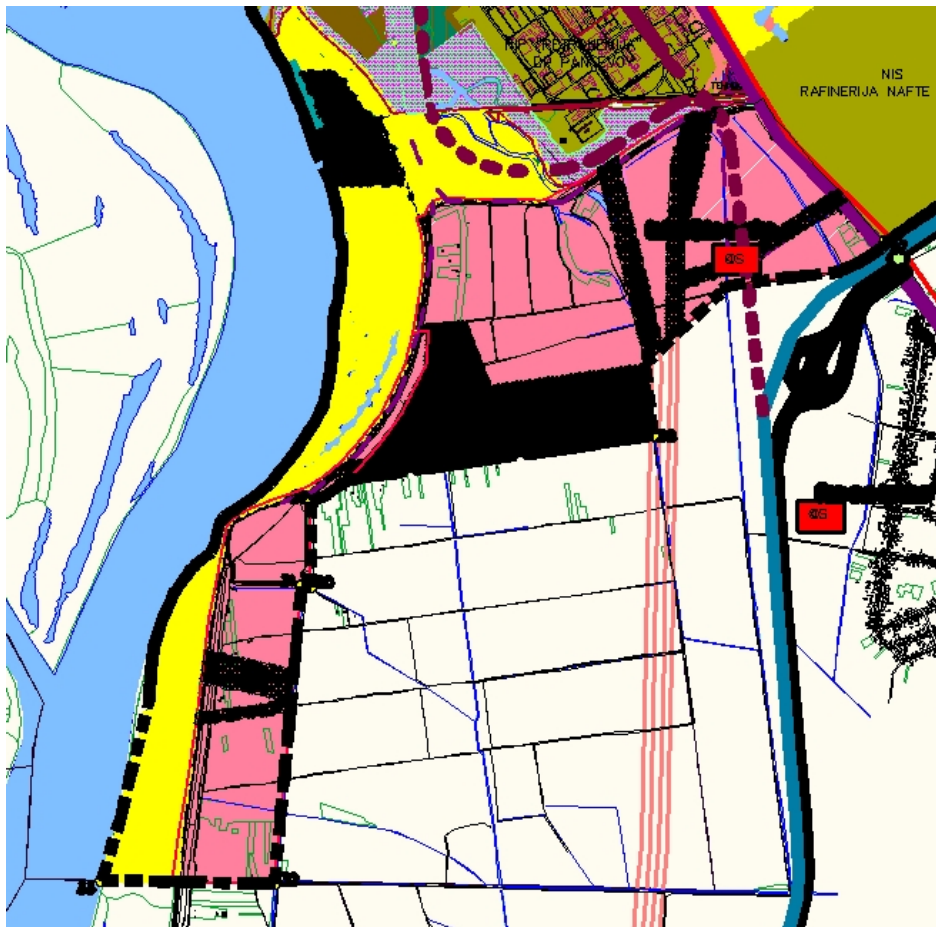
Одатле граница иде на североисток, сече катастарску парцелу 15157 до тачке ГФ 7 и од ове тачке прати северозападну границу катастарске парцеле бр. 15160, сече поменуто катастарску парцелу и наставља северном границом катастарске парцеле бр. 15172 (пут Панчево- Старчево) до четворемеђе катастарских парцела бр....., 3523/5, 3523/6 и 15172 (пут Панчево- Старчево).

У поменутој тачки граница се ломи и скреће на југоисток, тако што иде североисточном страном катастарске парцеле бр. 15172 (пут Панчево- Старчево) све до граничне тачке бр 27, ГУП-а града Панчево .

Површина обухвата ПГР "GREEN FRIELD" 1 и 3, број 9- износи 539ха 80ари 57м².

Обухват планског подручја дефинисан је Одлуком о изради планова генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Службени лист града Панчева" број 25/09).

- **Обавезе, услови и смернице из планске документације вишег реда и других развојних планова**



4. ИНДУСТРИЈА-ПРИВРЕДНА ЗОНА	
	пословно-индустијска зона
	"GREEN FIELD" - индустрија
5. ОСТАТЕ НАМЕНЕ	
	зона намене осталих делатности у инфраструктури (зона ограничене градње - складишта, стакленици)
6. ОСТАТЕ НАМЕНЕ	
	заштитно зеленило

рема Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службани гласник РС" бр. 31/2010, 69/2010 и 16/2011): "Генерални план донет пре ступања на снагу Закона је едно и Концепт плана за планове генералне регулације за део грађевинског подручја љухваћеног границама генералног плана."

аведени текст је, дакле, извод из Концепта, али је текст под називом: "Опис границе" додат као етаљнија допуна опису из Концепта.

1. Граница плана и обухват грађевинског подручја

У Генералном урбанистичком плану Панчева, дефинисано је следеће:

Подела на целине за даљу планску разрадуи опис граница планова генералне регулације

Одлуком о изради Плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр. 25/09) предвиђена је просторна подела подручја обухваћеног ГУП-ом на једанаест просторних целина за које ће се израђивати планови генералне регулације:

Урбанистичка целина Green field

Северна граница ове урбанистичке целине је јужна граница комплекса Јужне индустријске зоне - фабрика Азотара и Петрохемија и то од Спољностарчевачке улице до насипа према Дунаву. Од ове тачке граница иде око 600м према југу дуж насипа на Дунаву одакле скреће према истоку у дужини од око 400м. Од овог места граница поново скреће према југу у дужини од око 350м. Од овог места граница креће према истоку до пресека са границом ГУП-а и даље иде границом ГУП-а до тачке 27. Од овог пресека источна граница иде спољностарчевачком улицом до тачке пресека са јужном границом комплекса јужне индустријске зоне.

1. Зоне индустрије-привредне зоне

Зоне индустрије-привредне зоне лоциране су на периферним деловима градске територије са следећом функционалном поделом:

- хемијска индустрија (јужна зона) – азотара, петрохемија, рафинерија, комплекс Транснафта
- стара индустријска зона,
- пословно-индустријска зона,
- индустрија посебне намене,
- „green field“ индустрија

Индустрија – привредне зоне

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

Резиме развојних могућности индустрије

На основу изучавања структурних карактеристика индустрије Панчева, констатује се:

- а) гранска неусклађеност у коришћењу природних ресурса, уз изразиту увозну зависност индустрија у погледу материјалних импута;
- б) ефикасност коришћења ресурса у традиционалним гранама (прехранбене индустрије, производње пића, сточне хране, индустрије грађевинских материјала);
- в) изразита неусклађеност планског развоја индустрије на нивоу централне и локалне власти;
- г) централизација планирања и управљања у капиталним индустријским предузећима нафтног и петрохемијског комплекса, уз локално планирање смештаја и решавање еколошких проблема. Због тога град има улогу локалне "сцене" за различита републичка "сценарија" развоја капиталних капацитета, еколошки високоризичних производњи;
- д) велики обим коришћења градског грађевинског земљишта (индустрија за смештај користи више од 420 ха); недовољну искоришћеност запоседнутог земљишта појединих индустријских зона (Лука Дунав) и недостатак простора за ширење индустрије на појединим локалитетима, негативни еколошки ефекти у ужем и ширем окружењу.

Размишљање о развојним могућностима индустрије своди се на следеће зоне:

- Привредне зоне, делимично опремљене, нерационално искоришћене;
- Привредне зоне, са предностима, које тек треба опремити ("Green field" инд. зоне);
- Претходно планиране привредне зоне од којих се одустаје (сужење границе у односу на ГУП из 1976. године) или се преиспитују.

Простори за привредне активности планирани су према процењеним потребама уз додатни услов да се обезбеди разноврсна понуда локација на различитим развојним правцима и повећа конкурентност и привлачност Панчева у односу на велике градове у окружењу.

„Green field“ индустријске зоне

Планиране "Green field" индустријске зоне су овим ГУП-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;
2. Зона уз насеље Топола и Луку "Дунав" Панчево;
3. Зона најужније границе ГУП-а уз Дунав.

Б ПЛАНСКИ ДЕО**Б0 ПОЈМОВНИК**

Поједини појмови/изрази употребљени у овом плану имају следеће значење:

УКОПАНА ЕТАЖА

- Подрум (По) - подразумева најнижи део објекта укопан за око 2/3 испод планиране коте уличног тротоара - у подруму није дозвољено становање ни пословање
- Сутерен (Су) - подразумева најнижи део објекта укопан за око 1/3 испод планиране коте уличног тротоара - у сутерену није дозвољено становањеч пословање се дозвољава уз задовољавање услова да се приступ остварује из објекта или са припадајуће парцеле као и других услова за одређену врсту делатности

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- Приземље (П) - подразумева део објекта над насипом или подрумом, кота пода – мин 0,15м, макс. 1.20м од планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- Високо приземље (Вп) - подразумева део објекта над сутереном, кота пода – изнад 1,20м, макс. 2.20м од планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

СПРАТ

- Спрат (1, 2, ...) - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом, са надзитком на ободним зидовима већим од 1,00м и макс. 1,6 м. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа, и по задовољавању свих других услова.
- Помоћни објекат је објекат који служи основној намени, тј. у функцији је главног објекта на парцели (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, надстрешнице за смештај горива и другог и сл.).
Пратећи објекти који су у функцији организације градилишта за потребе градње главног објекта на парцели, не сматрају се помоћним објектима.
- Пословни објекат је објекат за обављање пословних делатности чије је одвијање дозвољено унутар посматране зоне.
Пословни објекат се може градити као јединствен објекат на парцели, односно као засебан објекат на парцели са стамбеним објектом под условима утврђеним планом.
- Грађевинска линија је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. (Закон о планирању и изградњи, "Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09–исправка, 64/10–УСИ 24/11....)
Грађевинске линије се утврђују као дозвољене и подразумевају зону у оквиру које је могуће поставити објекте на парцели и која се не сме прекорачити али објекат може бити више повучена ка унутрашњости дефинисане зоне градње.
- Регулациона линија је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површине предвиђене за друге јавне и остале намене. (Закон о планирању и изградњи, "Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09–исправка, 64/10–УСИ 24/11....)
- Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). (Закон о планирању и изградњи, "Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09–исправка, 64/10–УСИ 24/11....)
Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл). Однос нето и бруто површине се рачуна као 1:1,25, а кроз израду техничке документације овај однос се може и другачије дефинисати, у зависности од грађевинских карактеристика објекта.

- Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.(Закон о планирању и изградњи, "Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09–исправка , 64/10–УСИ 24/11....)
- Габарит хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...)
- Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.(Закон о планирању и изградњи, "Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09–исправка , 64/10–УСИ 24/11....)
- Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу (Закон о планирању и изградњи, "Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09–исправка , 64/10–УСИ 24/11....)

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б1.1 Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена

Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина

Територија у оквиру грађевинског подручја града Панчева је, концептом разраде кроз планове генералне регулације, подељена на 11 просторно-функционалних целина.

Простор који је предмет овог плана представља Целину 9 –"**GREEN FIELD**" **1 И 3**

и обухвата део града који је неизграђен и инфраструктурно делимично опремљен.

Концепција уређења простора дефинисана је на основу смерница Генералног урбанистичког плана, важеће планске документације, анализе постојећег стања, приспелих услова надлежних јавних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе генералног плана.

Концепт плана је дефинисан на основу постојећег стања, а дефинисане су регулације саобраћајница са стационарним саобраћајем и простор зелених површина. Такође су одређене дозвољене врсте делатности у оквиру зона које су прихватљиве са становишта заштите животне средине и преовлађујуће намене зоне.

План дефинише и грађевински фонд, тј. просторе за нову градњу, заокружује саобраћајну матрицу насеља, омогућава опремање свом потребном инфраструктуром, ствара услове за развијање нових пословно-услужних и индустријских садржаја, и green field локација.

Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати обезбеђен приступ са јавне површине.

Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама

- 1. ЗОНА GREEN FIELD ИНДУСТРИЈЕ**
- 2. ПОСЛОВНО-ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА**
- 3. ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА**
- 4. ЗОНА ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ ПУТА И ЗОНА ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ ИНДУСТРИЈСКЕ ЖЕЛЕЗНИЦЕ**

ЗЕМЊИШТЕ 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.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе,

Све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле,

Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока,

Минимална величина парцела мин 600 м²

Минимална ширина парцела 20 м

1. ЗОНА GREEN FIELD ИНДУСТРИЈЕ

Укупна површина ове зоне износи **398ha 00a 80m²**, што чини **73,73%** од укупне површине целине **9**. За потребе уређења и изградње ове зоне, урађени су следећи планови:

1. План генералне регулације „GREEN FIELD 1“ еко-индустријске зоне – јужно од „Петрохемије“ у Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр.08/11 и 29/11)
2. План генералне регулације „GREEN FIELD 3“ еко-индустријска зона- зона најјужније границе ГП уз Дунав испод ТЕ-ТО-а у Панчеву („Службени лист града Панчева“ бр.32/11)

Овим Планом Генералне регулацију у потпуности се преузимају израђени Планови Детаљне регулације, као наслеђена урбанистичка обавеза, а спровођење и примена ће се извршити директно на основу ових донетих планова.

У овој зони се могу појавити следеће делатности :

Фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брutto површине веће од 5.000 м²), прехрамбена индустрија, текстилна индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине.

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 (погона високих степена прераде), хемијска индустрија, индустријско-пословне зоне, индустрија посебне намене, "Green field" индустријске зоне

Машиноградња - могући садржаји: електронски уређаји и апарати, производња комуникационих апарата, мерни уређаји, мерна и регулациона техника, производња аутоделова; производи за Електронску индустрија_- могући капацитети: производња аудио и видео технике, медицинске опреме, електронских играчака, електронских музичких инструмената омађинство, 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 вишае фаза производње на основу сировинске базе из петрохемијског комплекса и природних супстаници (билје, лековите траве, цвеће).

2. ПОСЛОВНО-ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА

Укупна површина ове зоне износи **66ha 43a 54m²**, што чини **12,30%** од укупне површине целине **9**.

У овој зони се могу појавити следеће делатности :

- ПРИВРЕДНА ЗОНА – Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада материјала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, складишта стоваришта, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори) , истраживачко-развојне институције др. , мали производни погони (мала и средња предузећа)... дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.. Сајамски простори.. хипермаркети, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговина, забавни паркови, индустријски и пословни паркови, мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, складишни простори,
- када се у производном процесу користе тежа и тешка теретна возила
Мањи производни погони који не загађују околину, сервиси, магацински простори, "тешко" занатство,... стоваришта (продаја грева....) отворени тржни центри, сервиси, паркинзи и гараже за теретна возила и аутобусе
- мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичке радионице, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго.
- ПОСЛОВНА ЗОНА – Пословне делатности из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила).....(канцеларије, услуге, комерцијалне делатности, угоститељство, занатство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи радионице (занатске, уметничке, струковне....), агенције, бирои, козметички салони, приватне школе.....књижаре, штампарије, издавачке куће.. Тржно пословни центар - робне куће, мултиплекс биоскопи, канцеларијско-истраживачки садржаји
- мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља и не изазивају непријатности суседном становништву, као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси и друго.
- УСЛУЖНА ЗОНА - управа, пословни центар, хотел, банке, ПТТ, царина, осигуравајући заводи, компјутерски центар, услужне лабораторије, агенцијске услуге (рента кар, транспорт и шпедиција, туристичке агенције, авио компаније, представништва, финансијска контрола), сервисне службе (ватрогасци, физичко обезбеђење, одржавање, еколошка полиција, комунална служба, сервиси за прање и пеглање, фризерски салони, сервиси за одржавање технике), трговинске и угоститељске услуге (ресторани, продавнице , бифеи), рекреативни центри и одмор радника.

За потребе уређења и изградње ове зоне, обавезна је разрада овог Плана Генералне регулације, изразом плана Детаљне регулације.

ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3. ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА

Укупна површина ове зоне износи **128ha 64a 12m²**, што чини **23,83%** од укупне површине целине **9**.

- За израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;
- Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС " br. 46/91),а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", br. 46/91).
Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*,

Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).

4. ЗОНА ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ ПУТА И ЗОНА ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ ИНДУСТРИЈСКЕ ЖЕЛЕЗНИЦЕ

Укупна површина ове зоне износи **4ha 33a 49m²**, што чини **0,80%** од укупне површине целине **9**.

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 бр. 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 Greenfield зони 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.

За потребе функционисања интерног - локалног саобраћаја унутар фабричких кругова и Greenfield зона вршиће се изградња и реконструкција планираних и постојећих система саобраћајне инфраструктуре и иста ће бити усаглашена са технолошким - производним циклусима производње. Изградња и реконструкција објеката саобраћајне инфраструктуре за потребе друмског и железничког саобраћаја вршиће се у складу са просторно - планском документацијом и представљаће јединствену целину саобраћајног система.

Простор обухваћен Планом генералне регулације (целина 9) налази се са десне стране локалног пута Л-1 (ул. Спољностарчевачка) у смеру раста стационаже и обухвата Greenfield зоне 1 и 3. Простор између поменутих зона повезан је друмском саобраћајницом, док је од Greenfield зоне 1 ка комплексу Петрохемије, Азотаре и Луке Дунав планирана друмско – железничка саобраћајница.

Планиране зоне налазе се на коти од 72,0-76,0 м.н.в. и исте је планирано насути на коту од просечно 75,0 м.н.в. док ће се за потребе планираних друмских и железничких коридора изван Greenfield зона само трасе истих насути и повезати и уклопити у постојеће саобраћајнице у Петрохемији, Азотари до Луке Дунав.

Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља

Биланс површина јавне намене у оквиру овог плана генералне регулације је дат у следећој табели:

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	141 79 77	26,27%
1	Саобраћајнице	4 01 58	0,74%
1а	- железнице	2 27 36	0,42%
1б	-саобраћајнице и пешачке површине	1 74 22	0,32%
2	Водене површине	5 40 68	1,00%
3	Заштитно зеленило	132 37 51	24,52%
II	Разрађено плановима детаљне регулације	398 00 80	73,73%
	Укупна површина грађевинског земљишта	539 80 57	100,00%

Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте**Б1.2.1. Локације и попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене**

Земљиште обухваћено овим планом генералне регулације има статус грађевинског земљишта и налази се у државној својини и другим облицима својине. Према начину коришћења дели се на грађевинско земљиште јавне намене и грађевинско земљиште остале намене. Грађевинско земљиште јавне намене не може се отуђити из државне својине.

Грађевинско земљиште јавне намене у оквиру границе обухвата Плана, чине:

1. Планирана саобраћајница;
2. Индустијска пруга;
3. Природна водена површина;
4. Подручја заштитног зеленила;

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од целих и делова катастарских парцела наведених у табели образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене, и то следећи бројеви:

- од 1 до 6 саобраћајнице (индустијска пруга и планирана саобраћајница)
- В1 – природна водена површина
- 331 до 339 – зоне заштитног зеленила

План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене је основ за израду Пројекта геодетског обележавања а на основу извода из предметног плана и копије плана, и након добијања потврде од стране надлежне општинске управе, сходно члану 65 Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011). Обзиром да је овај план генералне регулације рађен на дигиталним копијама катастарских планова, за потпуни план парцелације јавног земљишта потребно је извршити геодетско снимање предметних локација и на основу тога, заједно са планом парцелације из овог плана генералне регулације израдити пројекат геодетског обележавања и извршити спровођење промена у јавним књигама.

Након спроведене препарцелације грађевинског земљишта јавне намене створиће се услови за препарцелацију грађевинског земљишта остале намене.

Саобраћајнице

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
1	Индустијска пруга	15123/1, 15124, 15125, 15129, 15130, 15133, 15134/1, 15134/2, 15135, 15146, 15147, 15148, 15149, 15150/1, 15150/2	2 00 56
2	Индустијска пруга	15122	0 07 21

3	Индустријска пруга	15122	0 19 59
4	план. саобраћајница	15122	0 21 55
5	план. саобраћајница	15122	0 26 39
6	план. саобраћајница	15123/1, 15124, 15125, 15126, 15127, 15128, 15411, 17194, 17186	1 26 28
		Укупна површина	4 01 58

Водене површине

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
В1	Водена површина	17197, 15120	5 40 68
		Укупна површина	5 40 68

Зоне заштитног зеленила

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
331	Зона заштитног зеленила	17192, 17187, 17188, 17191, 17189, 17190, 17176/1, 17174, 17151, 17152, 17150, 17148, 16845, 16838/1, 16839/1, 16840/1, 16843, 16844, 16842, 16815/2, 16794, 16793, 16792, 16791/1, 16815/1, 16498, 16499, 16500, 16504	105 59 63
332	Зона заштитног зеленила	15117/1, 15118, 15119, 15121, 15122, 17194, 17186, 17185, 17187	5 72 37
333	Зона заштитног зеленила	15122	0 30 56
334	Зона заштитног зеленила	15151	1 28 24
335	Зона заштитног зеленила	15152	1 65 97
336	Зона заштитног зеленила	15136, 15137, 15138/1, 15138/2, 15139, 15140, 15141/1, 15141/2, 15142, 15143, 15144, 15145, 15146, 15147, 15148, 15149, 15150/1, 15123/1, 15129, 15130, 15131, 15132, 15133, 15134/1, 15134/2, 15135	13 43 28
337	Зона заштитног зеленила	15123/1, 15124, 15125, 15126, 15127, 15128, 15411, 15129, 15130, 17195, 15134/2, 15135, 15149, 15150/1, 15150/2	4 35 52
338	Зона заштитног зеленила	15122	0 01 52
339	Зона заштитног зеленила	15122	0 00 42
		Укупна површина	132 51

Б1.2.2. Компатибилност и могућност 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.

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене

ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА

Опште смернице и правила

Према законском одређењу, јавне службе су установе у којима се обезбеђује остваривање права, односно задовољење потреба и интереса грађана и организација у областима образовања, ученичког и студентског стандарда, науке, културе и информација, физичке културе, здравства и социјалног осигурања, социјалне заштите, друштвене бриге о деци и омладини, основни културно-забавни садржаји, затим, у њих се убрајају и органи друштвено-политичких заједница, интересне заједнице, удружења и коморе, друштвено-политичке и друштвене организације и удружења грађана, и слично.

У обухвату овог плана нису планирани садржаји јавних служби.

Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене

Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

За потребе функционисања интерног - локалног саобраћаја унутар фабричких кругова и Greenfield зона вршиће се изградња и реконструкција планираних и постојећих система саобраћајне инфраструктуре и иста ће бити усаглашена са технолошким - производним циклусима производње. Изградња и реконструкција објекта саобраћајне инфраструктуре за потребе друмског и железничког саобраћаја вршиће се у складу са просторно - планском документацијом и представљаће јединствену целину саобраћајног система.

Б1.2.4.2. Зелене површине

Заштитне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима насеља. У оквиру целине 9 оне имају укупну површину од 128ha 64a 12m².. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација. Уједно се у оквиру ове зоне зеленило распоређује тако да се остављају појединачне мање површине само са травном вегетацијом и веће осунчаности.

Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

ВОДОВОД

. Могућности за снабдевање целине 9, водом тренутно не постоје. Неопходно је довући примарни вод са мреже градског водовода.

Процена развојних могућности

Целина 9.-Будућа радно пословна зона са зоном заштитног зеленила ће уступати 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).

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.

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.

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.

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 предtretман у оквиру сопствених радних комплекса са препумпавањем директно у Дунав.

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

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Не постоји изграђена мрежа атмосферске канализације која би прихватила слив површина целине 9, 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 рити (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.

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.

ХИДРОТЕХНИЧКИ ОБЈЕКТИ

Постојећи терен у Старчевачком рити је забарен (мочваран) и налази се на котама $\approx 70,00$ 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.

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 фундирање (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.

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура Електроенергетска мрежа и постројења

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

Да би се задовољиле планиране потребе за електричном енергијом у планираној целини 9, потребно је изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру, према условима надлежног предузећа ЕД „Електродистрибуција Панчево“ и условима ЈП Електромреже Србије.

Да би се у целини 9 реализовале планиране делатности, планирана је (дефинисано плановима детаљне регулације):

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 РР00 4X150мм²
 - напајање јавног осветљења кабловима РР00 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 потошача, по систему улаз-излаз

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.

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.

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 Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92), у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења ЈУС.Н.СО. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности ЈУС.Н.СО. 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, монтажно 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 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 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.

Телекомуникације

Према Условима „Телеком Србија“ на наведеном простору целина 9, 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 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 целине 9.

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 домаћинстава
- 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;
- 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 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

КДС мрежа

На наведеном простору не постоји КДС мрежа и објекти.

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

KDS мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно; KDS градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места KDS 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.

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

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 целине 9 планира се изградња ГМРС у зони "Green field 1" као и изградња продуктовода у зони "Green field 3" (предвиђено плановима детаљне регулације).

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 рационалном коришћењу, штедњи енергије и заштити животне средине;
- смањење конфликта између коришћења енергетских ресурса и заштите животне 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 – РНП 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.

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.

Општи услови за изградњу гасовода од челичних цеви за дозвољени погонски притисак до 16 бар у којима се транспортују гасови према SRPS H.F1.001.

Препоручена минимална дозвољена растојања при укрштању и паралелном вођењу гасовода средњег притиска и других подземних инсталација износе:

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,3 м	0,8 м
- водовод, канализација	0,3 м	0,5 м
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 м	0,5 м
- телефонски каблови	0,3 м	0,5 м
- технолошка канализација	0,5 м	1,0 м
- бетонски шахтови и канали	НЕ	0,3 м
- топлковод:	0,3 м	0,7 м
- високо зеленило	-	1,0 м
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 м

При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60° и 90°. За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа. Таква сагласност се не може издати за укрштање са железничком пругом.

Општи услови за изградњу гасовода ниског притиска

Гасовод ниског притиска се води подземно и надземно. Када се гасовод води подземно дубина полагања гасовода је 0,6-1,0 м од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8м. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 м код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите.

Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,2 м	0,3 м
- водовод, канализација	0,5 м	1,0 м
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 м	0,5 м
- телефонски каблови	0,5 м	1,0 м
- технолошка канализација	0,5 м	1,0 м
- бетонски шахтови и канали	0,5 м	1,0 м
- железничка пруга и индустријски колосек	1,5 м	5,0 м
- топлковод: прорачунско растојање које обезбеђује да температура ПЕ цеви не буде изнад 20°C		
- високо зеленило	-	1,5 м
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 м
- локални путеви и улице	1,0 м	0,5 м
- магистрални и регионални путеви	1,3 м	1,0 м
- бензинске пумпе	-	5,0 м

Приликом изградње објеката ЈП СРБИЈАГАС-а потребно је обратити пажњу на заштићена природна добра на територији града. Такође, приликом планирања, пројектовања и изградње ових објеката, водити рачуна о смањењу конфликта између коришћења енергетских ресурса и заштите животне средине (насеља, становништва, земљиште, итд.) и предузимању

одговарајућих мера за санирање негативних последица (програм рекултивације, ревитализације, отклањања штета итд.).

Општи услови за изградњу гасног прикључка

Услове и сагласност за прикључење на гасну мрежу је потребно затражити од надлежног дистрибутера гаса.

ГМРС/РМРС/МРС

Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. ГМРС/РМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне и постављају се у зонама привредне делатности (на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама

РМРС/МРС мора се изградити према важећим законским прописима. и мора јој се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице минималне ширине 3 метра.

Уколико се објекат ГМРС/РМРС/ МРС гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају, у складу са техничким нормативима прописаним за ову област.

Уколико се Мерне станице (РМРС, МРС) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м², оријентациона површина комплекса за постављање РМРС и МРС износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице.

Парцела на којој ће се градити ГМРС мора да буде довољно велика да се на њој могу поставити сви неопходни елементи потребни за њено функционисање.

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 биогаса. 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 отпацци, који се погодном трансформацијом могу користити за енергетске потребе) је карактеристична за многа индивидуална домаћинства. На бази 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 дају шансу за масовнију употребу овог вида енергије.

Б1.3. Потребан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање дозвола

Минимална комунална опремљеност грађевинског земљишта подразумева обезбеђен прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу, а пожељно је на гасоводну мрежу.

До реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Б1.4. Услови и мере заштите

Б1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

Заштита културних добра подразумева очување свих карактеристика на основу којих је утврђено њихово културно својство. Заштита се односи на све категорије непокретних културних добара и подразумева конзервацију и презентацију већ истражених непокретних културних добара, као и истраживање угрожених локалитета и спречавање њиховог даљег урушавања.

На територији града Панчева налазе се бројна непокретна културна добра, и то: споменици културе, просторно културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места од којих су неки категорисани и као изузетан или велики значај, док извештан број припада евидентираним добрима и добрима која уживају претходну заштиту.

Према извршеној валоризацији и утврђеном плану заштите и ревитализације, издвојене су следеће просторне целине и објекти са одређеним третманима заштите:

- А) Археолошка налазишта
- Б) Знаменита места
- Ц) Просторна културно историјска целина са заштићеном околином
- Д) Споменици културе и евидентирани градитељски објекти
- Е) Околина, природна и изграђена

Услови заштите непокретног културног наслеђа у овом Плану, односе се на опште одреднице (евидентирани карактеристике - специфичност) и посебне услове очувања, одржавања и коришћења на основу којих је утврђено споменичко својство.

Пре израде пројекта или извођења радова на непокретном културном добру или добру које ужива претходну заштиту потребно је прибавити посебне услове – мере техничке и друге заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе.

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 праисторијски, 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.

Б1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи

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.

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 чињенице да су сви будући корисници простора "Green field 3" еко-индустријске 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.

Подела предузећа према утицају на животну средину

Полазећи од величине предузећа, врсте, обима и интензитета делатности, предузећа се, према могућем утицају на животну средину, могу поделити у 7 група:

I група: мала предузећа чији је утицај на животну средину незнатан и која могу бити смештена унутар насеља не нарушавајући квалитет живота околном становништву и не изазивајући непријатности непосредним суседима, као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервис и др. Предузећа треба да се придржавају правила комуналне хигијене и могу да примењују организационе мере заштите животне средине;

II група: мала и средња предузећа која, због благог утицаја на животну средину могу да буду лоцирана на ободу насеља тако да њихово присуство и делатност не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичарске радионице, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго. Предузећа треба да се придржавају правила комуналне хигијене и могу да примењују техничко-технолошке и организационе мере заштите животне средине;

III група: већа предузећа са приметним утицајем на животну средину због којег је потребно да буду издвојена заштитним одстојањем од стамбеног насеља тако да њихова делатност не нарушава конфор суседству, као што су тржни центри и већа складишта (бруто површине веће од 5 000 м²), туристички и рекреативни објекти, инфраструктурни пројекти, прехрамбена индустрија, текстилна индустрија итд. Предузећа су дужна да спроводе техничко-технолошке, просторно-урбанистичке и организационе мере заштите животне средине;

IV група: велика предузећа која својом делатношћу могу знатније да утичу на животну средину и треба да буду на извесном заштитном растојању од стамбеног насеља чиме неће еколошки оптерећивати суседе и околину, као што су металопрерађивачка индустрија, веће фарме и

кланице, прехранбена индустрија итд. У предузећима је обавезна примена техничко-технолошких, урбанистичких и организационих мера заштите животне средине;

V група: велика предузећа са потенцијално значајним утицајем на животну средину што захтева њихову већу удаљеност од стамбених насеља како не би угрожавала квалитет живота, као што су велика постројења за обраду отпадних вода, велике фарме, дрвна индустрија, индустрија папира и целулозе и сл. Неопходна је да предузећа улажу у најбоље доступне технике (best available technology) на којима ће се заснивати њихова делатност, као и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите;

VI група: велика предузећа са потенцијално великим утицајем на животну средину које треба лоцирати на знатном одстојању од стамбених насеља да не би угрожавале квалитет живота и безбедност суседа, као што су појединачни погони хемијске и фармацеутске индустрије, и друге. Предузећа су дужна да у производњи користе најбоље доступне технике (BAT - best available technology), да сачине политику превенције удеса, интензивно брину о безбедности процеса и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите.

VII група: врло велика предузећа са потенцијално највећим утицајем на животну средину које треба да буду на великом растојању од насеља да не би деградирале квалитет живота и угрозиле безбедност суседа, као што су комплекси базне хемијске индустрије, рафинерија нафте, петрохемијске индустрије, индустрије стакла и сл. Обавеза је предузећа да стално улажу у најбоље доступне технике (BAT - best available technology), да сачине план заштите од удеса, интензивно брину о безбедности процеса, континуално смањују ризик од удеса, односно одржавају га на ниском нивоу и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите.

За оснивање нових привредних објекта и зона на територији града Панчева предложен је један део услова заштите животне средине за одређене групе предузећа, којима се утврђују неопходни минимум обавезних заштитних одстојања између могућих извора загађења, угрожавања и девастације у кругу предузећа и стамбених насеља.

Основне групе предузећа према документацији у вези са заштитом животне средине и заштитном одстојању од насеља

ГРУ ПА*	I	II	III	IV	V	VI	VII
Заштитно одстојање у м**	< 50	50 - 200	200 - 600	600 – 1000	1000 - 1500	1500 - 2500	6000
Документа у вези са заштитом животне средине која могу бити потребна за валидну урбанистичку документацију***	-	ПУ	ПУ	ПУ, СПУ	ИД, ПУ, СПУ	ИД, ПУ, СПУ, ППУ	ИД, ПУ, СПУ, ПЗУ

* Када је присутно више извора загађивања и опасности у, или око предузећа, припадност предузећа групи се одређује навише.

** Заштитно одстојање између и стамбених насеља.

По правилу заштитно одстојање обезбеђује се унутар граница привредног објекта или комплекса.

*** ПУ - процена утицаја пројекта на животну средину (правна основа: 1, 2, 8);

СПУ - стратешка процена утицаја планова и програма на животну средину(правна основа:1,3);

ИД – интегрисана (еколошка) дозвола (1, 4, 7);

ППУ - политика превенције удеса (1, 5, 6);

ПЗУ – извештај о безбедности и план заштите од хемијског удеса (1, 5, 6).

Врсте привредних локација

У оквиру ПП–а могу постојати, односно бити планиране неколико врста привредних локација:

- Пословне зоне:
спортско-пословна зона,
стамбено-пословна зона
пословно-производно-стамбена зона,
пословно-услужна зона,
робно-транспортни центар.
- Привредне зоне:
зона хемијске индустрије (јужна индустријска зона),
пословно-индустријска зона,
зона индустрије посебне намене,
зона „green field“ индустрије.

Пословне зоне

У спортско-пословним и стамбено-пословним зонама могу се обављати делатности из I групе предузећа (пекарске и посластичарске радње, технички сервиси и сл) наведених у условима заштите животне средине.

Пословно-производно-стамбене зоне намењене су за смештај предузећа из I и II групе (фабрика хлеба, складишта грађевинског материјала итд), док се у пословно-услужној зони могу обављати делатности, не само из I и II групе предузећа, него и поједине из III групе предузећа (тржни центри, већа складишта, туристички и рекреативни објекти и др).

У робно-транспортним центрима треба да буду лоцирана предузећа чије се делатности сврставају у II и III групу (тржни центри, већа складишта, инфраструктурни пројекти, туристички објекти и сл).

Привредне зоне

У постојећој зони хемијске индустрије се налазе предузећа, односно погони из V (нпр. заједничко постројења за обраду отпадних вода), VI (Техногас) и VII групе (НИС РНП) и не би је требало проширивати, нити развијати нове зоне овог типа у самом граду или у селима Панчева.

У пословно-индустријској зони могуће је лоцирање делатности из III и IV групе предузећа (металопрерађивачка индустрија, прехранбена индустрија и сл).

Предузећа у којима су планиране разнородне делатности из II, III или IV групе могу да се налазе у зони индустрије посебне намене.

С обзиром на то да се планиране „green field“ зоне налазе у близини хемијске индустрије (јужне индустријске зоне) у њима је дозвољено улагање у делатности из групе предузећа III и IV, које су, према начелима индустријске екологије, комплементарне са делатностима нафтно-хемијског комплекса.

Ради ефикасне заштите животне средине и постизања оптималних економских резултата потребно је да се предузећа повезују, умрежују и сарађују на начелима индустријске екологије (синергија нупроизвода, индустријски екосистем, еко-ефикасна производња током читавог животног циклуса, индустријска симбиоза, индустријски метаболизам, „zero waste“, „zero emissions“ и др. називи), којима се подражавају циклични природни (еколошки) процеси и остварује одрживо коришћење ресурса. Таквим повезивањем и умрежавањем настају еко/индустријски паркови (или индустријске еко-корпорације).

Правна основа:

1. Закон о заштити жиивотне средине (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)
2. Закон о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)
3. Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 88/10)
4. Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04)
5. Правилник о Листи опасних материја и њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте документа које израђује оператер севесо постројења, односно комплекса (Службени гласник РС бр. 41/10)
6. Правилник о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса (Службени гласник РС бр. 41/10)
7. Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола (Службени гласник РС бр. 84/05)

Заштита од буке

8. Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 114/08)
9. Генерални план Панчева; документациона основа, Извештај о стратешкој процени утицаја Генералног плана Панчева на животну средину, Институт Кирило Савић а. д. Београд (Службени лист Општине Панчево, бр. 14/08)

Простор у оквиру обухвата плана није комунално опремљен.

У оквиру стамбено-пословно-производне и greenfield зоне допуштено је покретање економских делатности и пројеката за које није потребна интегрисана дозвола за рад (Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола, Службени гласник РС, број 84/2005) и који могу, али не морају бити подвргнути поступку процене њиховог утицаја на животну средину, тј. који су сврстани у Листу II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, Службени гласник РС, број 114/2008).

Власници и оператери предузећа која се налазе на предметном подручју као и предузетници који намеравају да улажу у пословне и производне делатности, дужни су да планирају, односно примењују само оне технологије, процесе и поступке који испуњавају прописане стандарде заштите животне средине тј. употребљавају најбоље доступне технике (BAT – best available technique).

Локације за селективно прикупљање отпада (комуналног, комерцијалног и опасног комуналног), односно за сетове контејнера за селективно одлагање отпада одредити на основу градског плана управљања комуналним отпадом. Треба да имају чврсту, бетонску подлогу и буду опасане зеленилом.

Заштита вода и земљишта

Због присуства разних загађивача, кроз израду посебног програма треба утврдити проблеме у погледу угрожавања квалитета животне средине, дефинисати мере за њену заштиту, успоставити режим санитарног надзора и мониторинга квалитета земљишта и подземних вода.

На целом подручју насеља, морају се поштовати следећа правила:

- забрањено је складиштење чврстог, индустријског и опасног отпада,
- забрањена је изградња објеката који на било који начин могу угрозити животну средину или чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште,
- забрањен је транспорт опасних и штетних материја,
- није дозвољена изградња објеката који на било који начин могу загадити воду или земљиште или угрозити безбедност ценовода и животне средине,
- чврсти отпад сакупљати и евакуисати на прописан начин, а трајно одлагање отпада обезбедити на, за то предвиђеним, санитарним депонијама,
- потребна је редовна контрола наменског коришћења земљишта,
- неопходна је редовна контрола начина одвођења отпадних вода из објеката, као и одвода површинских вода кроз, за то предвиђене, градске системе, као и редовна провера стања и функционисања ових система.

Заштита ваздуха

Праћење квалитета ваздуха је основни предуслов у тежњи за постизањем европских стандарда у том погледу. Због тога је потребно обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине – у складу са европском праксом и стандардима.

Такође, треба пратити савремене тенденције коришћења обновљивих извора енергије кроз одговарајуће програме којима ће се стимулисати њихова употреба. Системом топлификације и гасификације треба значајно смањити емисију штетних материја из индивидуалних ложишта.

Посебну пажњу треба посветити изналагању начина за штедњу енергије кроз уградњу квалитетних изолационих материјала и грађевинске столарије приликом градње нових објеката, али и подстицањем накнадне уградње термоизолације и замене дотрајале столарије у постојећим објектима, и сл.

Растерење саобраћаја, значајно би утицало на смањење загађења ваздуха.

И у погледу заштите од буке, треба се ускладити са европском праксом и стандардима, најпре кроз обезбеђење услова за методолошко и технолошко унапређење система за мерење нивоа буке а затим и прописивањем мера којима би се њен негативан ефекат свео на прописани минимум.

Један вид заштите од буке јесте примена зеленила које вишеструко позитивно делује. Осим смањења штетног деловања буке (кроз абсорпцију звука), оно делује и еколошки, пречишћава ваздух али и визуелно и квалитативно повећава вредност простора.

Други вид заштите од буке подразумева примену изолационих материјала и квалитетне столарије који ће онемогућити продор буке у животи и радни простор.

Заштита од поплава

Заштита насељеног подручја од поплава подразумева предузимања сложених хидротехничких мелиорација и регулисања терена до коте дејства високих вода (насипањем, израдом дренажног система, итд.).

Веома је важно ускладити водопривредну проблематику са развојем осталих активности насеља, тако да треба добро проценити постојеће стање изграђености насипа, обалоутврда, степен уређења приобалних површина и потребе насеља у непосредној и даљој будућности.

Заштита од пожара

Пројектну документацију и објекте урадити у складу са Законом о заштити од пожара («Сл.гласник СРС» бр.111/09) и важећим техничким прописима и стандардима са обавезном применом.

Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, издао је (под бројем 02-217541 од 19.10.2010. године) Услове заштите од пожара за израду Плана детаљне регулације за подручје генералног урбанистичког плана Панчева, који су саставни део документације Плана.

Заштита од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

• Заштита од удара грома

Заштиту од удара грома остварити изградњом громобранских инсталација. Посебну пажњу водити о њеном правилном уземљењу и распореду у простору, како би се обезбедили сви делови насеља.

Потребу пројектовања и извођења громобранске инсталације за заштиту објеката од атмосферског пражњења, извршити на основу прорачунатог нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09) члан 7 Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл. лист СРЈ бр.11/96 и стандарда ЈУСИЕЦ 1024-1 и ЈУС ИЕЦ 1024-1-1).

• Заштита од земљотреса

Подручје Панчева налази се на у VIII зони интензитета МСК скале. То значи да се грађевински објекти морају пројектовати и градити рачунајући са сеизмичким утицајима јер, иако није било катастрофалних потреса, таква могућност се не може искључити.

Веома је важно поштовати све мере заштите од земљотреса као што су: поштовање принципа асеизмичког пројектовања објеката, примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи

на сеизмичким подручјима, поштовање урбанистичких мера заштите и смањења повредивости територије (дефинисање безбедних површина на слободном простору – паркова, тргова, игралишта – која, у случају земљотреса, представљају безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва) и сл.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Службени лист СФРЈ», бр. 31/81,49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Мере заштите од **земљотреса** су примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др. Поред тога, неопходно је и строго поштовање и примена важећих законских прописа за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

Република Србија, Републички сеизмолошки завод, Београд, издао је (под бројем 021-791-1/10, дана 19.10.2010. године) Услове за израду израду Плана генералне регулације за подручје Генералног урбанистичког плана Панчева, који су саставни део документације Плана.

Заштита од ратних дејстава

За заштиту становништва и материјалних добара планирана је изградња заштитних објеката, у складу са Законом о одбрани, прописима донетим на основу закона и плановима одбране.

Република Србија, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд издао је (инт.број 2437-9 од 28.09. 2010.год.) Услове и захтеве за прилагођавање Генералног урбанистичког плана Панчева потребама одбране земље и Допунске Услове и захтеве за прилагођавање Генералног урбанистичког плана Панчева потребама одбране земље (инт.број 2437-25 од 21.12. 2010.год.), који су саставни део документације Плана.

Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Појам „енергетска ефикасност“ обухвата рационално и ефикасно коришћење природних извора, замену увозних горива домаћим енергетским изворима и коришћење обновљивих и алтернативних извора енергије, као и уобичајени појам – енергетску ефикасност у производњи и финалној потрошњи енергије .

У протеклом периоду није се обраћала довољна пажња на могућност велике уштеде и рационалне потрошње енергије, применом савремених изолационих материјала код објеката који су у изградњи, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд. што у наредном периоду се треба надокнадити и ускладити са модерним европским стандардима.

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.
- 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, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.

Б1.4.4. Посебни услови за кретање особа са инвалидитетом-стандарди приступачности

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 Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Сл. Гласник Републике Србије“ број 18/97).

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.

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке.

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**Б2.1. Брста и намена површина и објеката за сталне намене****Смернице за Зону осталих намена**

1. **ЗОНА GREEN FIELD ИНДУСТРИЈЕ**
2. **ПОСЛОВНО-ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА**
3. **ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА**
4. **ЗОНА ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ ПУТА И ЗОНА ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ ИНДУСТРИЈСКЕ ЖЕЛЕЗНИЦЕ**

Б2.2. Правила грађења за "GREEN FIELD" зону

Планови који се у потпуности преузимају и спроводе:

- План детаљне регулације „GREEN FIELD 1“ еко-индустријске зоне – јужно од „Петрохемије“ у Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр.08/11 и 29/2011),
- План 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.32/2011)

зона	"GREEN FIELD" зону	
"GREEN FIELD" ЗОНА		<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 (билге, лековите траве, цвеће). Мала привреде и производно занатство делатности везане за прераду дрвета, метала, текстила, коже и пластичних маса а за производњу намештаја, скупогеног 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. 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> <p>- 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</p>
	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	

		<p>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;</p> <p>- 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);</p>	
	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	
ГУСТИНА. ЗАПОСЛЕН.	30-50 запос./ха		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОС ТИ	Максимални индекс заузетости	Из - %	50
	Максимални индекс изграђености	Ии	0.35-1.0
Бисина објекта		м	12м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије		мин	5.00м
Растојање грађевинских линија од бочних и задњих граница парцеле			½ h

Б1.2.3. Правила грађења за ПОСЛОВНО-ИНДУСТРИЈСКУ зону

За ову зону обавезна је израда плана детаљне регулације. У наведеној табели дате су основне смернице, урбанистички показатељи и параметри на основу којих ће се израдити план детаљне регулације.

врста и намена објеката у зони	
<ul style="list-style-type: none"> - ПРИВРЕДНА ЗОНА –Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада материјала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, складишта стоваришта, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори) , истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа)... дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.. Сајамски простори, хипермаркети, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговина, забавни паркови, индустријски и пословни паркови, мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, складишни простори, - када се у производном процесу користе тежа и тешка теретна возила - Мањи производни погони који не загађују околину, сервиси, магацински простори, “тешко”занатство, стоваришта (продаја огрева) отворени тржни центри, сервиси, паркинзи гараже за теретна возила и аутобусе - ПОСЛОВНА ЗОНА – Пословне делатности из области трговине на мало и велико, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, комерцијалних услуга и производних делатности, Тржно пословни центар - робне куће. - мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичке радионице, технички сервиси, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго. - УСЛУЖНА ЗОНА - управа, пословни центар, хотел, банке, ПТТ, царина, осигуравајући заводи, компјутерски центар, услужне лабораторије, агенцијске услуге (рента кар, транспорт и шпедиција, туристичке агенције, авио компаније, представништва, финансијска контрола), сервисне службе (ватрогасци, физичко обезбеђење, одржавање, еколошка полиција, комунална служба, сервиси за прање и пеглање, фризерски, козметички салони, сервиси за одржавање технике), трговинске и угоститељске услуге (ресторани, продавнице, бифеи), рекреативни центри и одмор радника. 	
Обавезно у складу са условима 4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.	
правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе.
услови за величину парцеле	минимална величина парцела мин 600 м2 минимална ширина парцела 20 м
положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	
положај објеката према површини јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину. Растојање грађевинске линије у односу на регулациону линију мин 5,00м
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	до 50%
највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	“И” је до 1,0
верниткална регулација	
највећа дозвољена спратност и висина објеката	макс. до П+2 Висина назидка у евентуалном поткровљу је до макс. 1,60м.
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
правила и услови за	На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у

друге објекте на парцели	складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.
најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом , технолошким и сигурносним захтевима.
правила и услови за замену постојећих објеката	
	Даје се могућност трансформације постојећих намене објеката у планиране уз услов да нова намена подлеже овим Планом прописаним критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима.
правила и услови за 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.
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
Ограђивање парцеле	Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00м у складу са прописима о заштити сваке врсте објеката понаособ.
услови и могућности фазне реализације	Даје се могућност фазне реализације комплекса у зависности од развојне концепције и динамике изградње Инвеститора. Свака фаза градње мора бити функционална и грађевинска целина. Задња фаза не сме прекорачити урбанистичке параметре зоне

Б2.4. Правила грађења за зону ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА

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.

Заштитне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима насеља. У оквиру целине 9 оне имају укупну површину 1286412м². Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација. Уједно се у оквиру ове зоне зеленило распоређује тако да се остављају појединачне мање површине само са травном вегетацијом и веће осунчаности. Постојећи објекти водопривреде задржавају се у овој зони, али се дозвољава само текуће одржавање, без могућности за изградњом нових, доградњу и надградњу постојећих објеката.

Очување биодиверзитета ових простора умногоме зависи од функционалности зелених површина између ових и суседних насеља. Зелене површине по ободу насеља су локалног значаја који омогућавају одвијање сезонских миграција и размену генетског материјала између просторно удаљених станишта. Водена површина на прелазу у језну индустријску зону (према рафинерији) представља и станиште насељено водоземцима, гмизавцима и птицама. Заштита биодиверзитета урбаних површина се заснива на стварању и одржавању зелених површина. Велике поплочане и/или бетониране површине као и сами објекти унутар насеља јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан алbedo обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.) Очување биолошке разноврсности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право за здраву средину обезбеђено је Уставом РС.

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 инванзивних врста. Њихово спонтано ширење не само да угрожава природну вегетацију, него знатно повећава и трошкове одржавања зелених површина. На нашим подручјима сматрају се инванзивним 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*).

Б2.5. Правила грађења за ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ ПУТА И ЗОНА ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ ИНДУСТРИЈСКЕ ЖЕЛЕЗНИЦЕ

Реконструкција и изградња објеката саобраћајне инфраструктуре вршиће се по утврђеним - дефинисаним трасама. Трасе објеката саобраћајне инфраструктуре дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака и темена.

Регулационе ширине саобраћајница које повезују Greenfield зоне као и Greenfield зону 1 са комплексима Петрохемије, Азотаре и Луке Дунав износиће од 25,0м до 40,0м (ка Азотарином каналу). 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.

Регулациона ширина коридора индустријске железнице (изван Гренфилда) је 25,0м и иста се обједињује са друмом, па заједно чине коридор од 50,0м регулационе ширине.

Хоризонтални преломи траса обрађују се уградњом одговарајућих радијуса-полупречника хоризонталних кривина (стандардних). Подужни и попречни падови се усклађују са предложеним нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима, решењем атмосферске канализације и важећим нормативима тј. критеријумима за поједине врсте објеката.

Димензионисање носивости коловозних конструкција вршиће се према намени и карактеру објеката и планираним саобраћајним оптерећењима тј. за средње – тешко саобраћајно оптерећење.

У зависности од врсте, карактера и намене саобраћајног објекта обезбедиће се одговарајућа ширина коридора тј. попречних профила која треба да садржи све елементе-садржаје који су прописани за конкретну врсту - тип саобраћајног објекта.

За све објекте саобраћајне инфраструктуре потребно је дати решење регулисаности саобраћаја применом стандардне хоризонталне, вертикалне и по потреби светлосне саобраћајне сигнализације.

Инвеститор-пројектант дужан је да се придржава важећих закона, стандарда, правилника, норматива и слично који се односе на наведене саобраћајне објекте.

Изградња и доградња индустријских колосека и ранжирних станица врши се стандардним колосецима нормалне ширине и пратећом опремом.

Пружни појас је простор између железничких колосека, и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8м, рачунајући од осе крајњих колосека, као и ваздушни простор изнад пруге и висини од 12м, односно 14м код далековода напона преко 220кV, рачунајући од горње ивице шине.

У пружном појасу могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз предходну сагласност ЈП „Железнице Србије“, могу се градити објекти и постројења других предузећа који служе за утовар и истовар ствари на железници.

У заштитном пружном појасу, ширине 200м се може планирати грађење пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 25м рачунајући од осе крајњих колосека.

На растојању мањем од 25м могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10м у односу на осу колосека железничких пруга.

У заштитном пружном појасу се може планирати вођење траса каблова, електричних водова ниског напона, водовода, канализације и других цевовода, али не ближе од 8м рачунајући од осе крајњих колосека тачније ван границе железничког земљишта. За сваки продор наведене инфраструктуре кроз труп железничке пруге потребни су техн. Услови ЈП „Железнице Србије“.

БЗ СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

Генерални урбанистички план је основ за израду планова генералне регулације по деловима насељеног места за просторне целине од броја 1 до броја 11 који су дефинисани Генералним урбанистичким планом.

Ступањем на снагу предметног **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ Целина 9 - "GREEN FIELD" 1 и 3 у насељеном месту Панчево**, која је као просторна целина дефинисана Генералним урбанистичким планом Панчева, престају да важе одредбе ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ГРАДА ПАНЧЕВА („Службени лист града Панчева“ број 14/08 и 16/08-исправка) за предметно подручје (Целину 2), као и планови детаљне регулације, преиспитани регулациони планови и преиспитани детаљни урбанистички планови за то подручје, донети у складу са раније важећим законима о планирању, а које су у супротности са планом генералне регулације.

Документација од значаја за спровођење-донети Планови детаљне регулације:

Планови који се у потпуности преузимају и спроводе у целости – у складу су са важећим законом и нису у супротности са овим планом:

1. План детаљне регулације „GREEN FIELD 1“ еко-индустријске зоне – јужно од Петрохемије“ у Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр.08/11 и 29/2011),
2. План 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.32/2011)

Горе наведени-донешени Планови детаљне регулације и будући планови детаљне регулације у оквиру плана генералне регулације имају идентичан статус и третман у смислу њиховог спровођења од стране надлежног секретаријата. И једни и други се спроводе као самостални планови детаљне регулације и било какве измене у оквиру њих које нису у супротности са планом генералне регулације, не изискују измену истог. План генералне регулације је рађен са елементима плана детаљне регулације то јест за зоне и целине за које се потврђују постојећи планови детаљне регулације.

Уколико се буду радиле Измене и допуне наведена три плана, оне неће подразумевати израду Измена и допуна овог Плана генералне регулације, већ ће се оне односити само на предметне планове који ће се након тога примењивати у складу са усвојеним Изменама и допунама.

Сви остали планови, осим горе наведених, урађени за ово подручје, доношењем овог плана у потпуности престају да важе и више се неће примењивати.

БЗ.1. Зоне и локације за даљу разраду

Попис локација које се разрађују урбанистичким планом:

1. План детаљне регулације за пословно-индустријску зону

Предвиђен рок за израду Планова детаљне регулације је до четири године почев од дана ступања на снагу Плана генералне регулације осим уколико Скупштина града Панчева не донесе другачију одлуку.

Рокови израду планова детаљне регулације

Предвиђен рок за израду Планова детаљне регулације је до четири године почев од дана ступања на снагу Плана генералне регулације осим уколико Скупштина града Панчева не донесе другачију одлуку.

Попис локација/парцела које се разрађују урбанистичким пројектом

1. Јавни објекти и комплекси;

Овим планом се потврђују сви постојећи Урбанистички пројекти који су у складу са новим планским решењима, Урбанистички пројекти који су ушли у реализацију (издата грађевинска дозвола) или за комплексе (више објеката на парцели) који се реализује фазно, а чија је реализација започета.

Уколико постојећи урбанистички пројекат још увек није реализован (издата грађевинска дозвола) а није у складу са новим планским решењем неопходно је урадити нови урбанистички пројекат.

Блоковска инфраструктура

- Инфраструктура у унутрашњости блока дефинисаће се претходним условима надлежних предузећа и свих Јавних и Јавно комуналних предузећа, уз сагласност обрађивача Плана.

Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење планова

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 50/11) важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње.

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 РС“ бр.75/2003) и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС" бр.50/2011) (важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње као и за подручја за даљу планску разраду), План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у три примерка у аналогном облику и четири примерка у дигиталном облику.

Сходно члану 43 Закона о планирању и изградњи, поред горе предвиђеног броја примерака, План се ради евидентирања у Централном регистру планских докумената, потписује и оверава у једном примерку у аналогном и једном примерку у дигиталном облику и доставља Републичком геодетском заводу у року од 15 дана од дана објављивања планског документа у службеном гласилу.

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.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове урбанизма.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Дирекција" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити, 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 града Панчева.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА
Број: П-06-31/2012
Панчево: 04. април 2012. године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
ГРАДА ПАНЧЕВА
Тигран Киш, с.р.

С А Д Р Ж А Ј

Ред. бр.	ПРЕДМЕТ	Стр.
155.	План генералне регулације Целина 9 “GREEN FIELD” 1 и 3 у насељеном месту Панчево	1

*ИЗДАВАЧ: Градска управа града Панчева, 26000 Панчево, Трг краља Петра I 2-4
Поштански фах 122 -- Телефони: 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*