

1 УВОД

Развојем приватног предузетништва у граду Зрењанину јавила се потреба за уређењем не изграђених простора на којим се очекује у наредном периоду интензивна градња из области привредних делатности.

За функционисање привредних делатности у Зрењанину резервисани су одређени простори. Планском документацијом предвиђена је знатна концентрација индустрије у југоисточном делу града. На улазном правцу уз државни пут Београд-Зрењанин Улога овог простора у генералној концепцији и развоју радних зона је велика и представља битан елемент у постојећој и планираној структури града.

На седници Комисије за планове, одржаној дана 24.10.2005. год. у општини Зрењанин, дато је позитивно мишљење на предложени Програм, који је упућен на Скупштину општине Зрењанин, и доношење Одлуке о изради плана. На седници Скупштине општине Зрењанин, одржаној 18.11.2005. год. донета је Одлука о изради Плана детаљне регулације радне зоне „Југоисток I“ број 06-68-29/05-I-04-01 („Сл. лист општине Зрењанин“, број 14/05).

Одлуком Одељења за послове урбанизма, стамбене и комуналне послове и заштиту животне средине, Општинске управе Зрењанин, у вези стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације радне зоне „Југоисток I“ у Зрењанину на животну средину бр. 501-16/05-IV-05-01, одлучено је да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину.

На основу Програма и Одлуке о изради плана, Ј.П. „Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина“ из Зрењанина, приступила је изради Плана детаљне регулације радне зоне „Југоисток I“.

Сви услови добијени од надлежних предузећа и установа, уграђени су у план.

Ажурна и оверена катастарско-топографска подлога у Р 1:1000 добијена је од стране Службе за катастар непокретности Зрењанин.

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Изради Плана детаљне регулације радне зоне „Југоисток I“ приступило се на основу:

- Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, број 47/03)
- Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања Плана на јавни увид („Сл. Гласник РС“ број 12/2004)
- Просторног плана општине Зрењанин („Сл. лист општине Зрењанин“, број 5/87)
- Измене и допуне Просторног плана општине Зрењанин („Сл. лист општине Зрењанин“, број 2/92)
- Генералног плана Зрењанина („Сл. лист општине Зрењанин“, број 9/99)
- На основу Програма за израду Плана детаљне регулације, и Одлуке о изради плана детаљне регулације радне зоне „Југоисток I“ („Сл. лист општине Зрењанин“, број 14/05)

1.2 СМЕРНИЦЕ ИЗ ПРОСТОРНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Извод из Просторног плана општине Зрењанин

За израду Програма урбанистичког плана радних зона „Југоисток“ коришћен је Просторни план општине Зрењанин, усвојен дана 27.04.1987.год. Одлука број XIII-02-06/61/79-9 „Службени лист општине Зрењанин“ бр. 5/87 и измена и допуна Просторног плана општине Зрењанин, усвојено дана 18.03.1992.год. Одлука број I-06/21/30/92 „Службени лист општине Зрењанин“ бр.2/92.

Развој појединих индустрија и њихов размештај, условљени су у највећој мери оптималном просторном подударношћу територијалних услова (сировина, радне снага, инфраструктура, географски услови, климатски и други природни фактори – грађевинско земљиште, тржиште, саобраћајна повезаност и сл.) и субјективним потребама појединих грана индустрије, сразмерно капацитетима и степену технолошког развоја.

Посебно је значајан развој индустрије у градовима, као местима велике концентрације људи, због мултиплицирајућег дејства свих елемената (како позитивних тако и негативних) и због улоге коју градови као гравитациони центри имају у развоју ширих просторних целина.

За уважавање је, истина, стихијски карактер размештаја индустрије, опредељен низом различитих мотива, те стога наслеђено стање представља такође присутну чињеницу. Нове технологије, аутоматизација и механизације производње, нове форме организовања, нови видови транспорта, нове концепције изградње и сл. имају велики утицај на формирање нових и реконструкцију постојећих индустрија, на форме планирања, изградње и обликовања нових индустријских зона.

Планирање и изградња индустрије и индустријских зона, има значајан утицај на општу планску структуру градова и ширих територија опредељујући услове рада и живота становништва. Правилно планирање индустрије има, према томе, велики социјални и друштвено-привредни

значај јер осигурава боље услове рада, адекватну везу са местима становања, оптимализује рационално коришћење територије, олакшава услове за организацију производних процеса и ствара низ других позитивних могућности. Планирање и изградња индустрије везани су пре свега за нове социјалне потребе и за достигнућа научно-техничког процеса.

За вредновање појединих локалитета за радне зоне прихваћени су и следећи критеријуми:

Природни услови - фактори географске средине

Друштвени услови:

- форме организације производње
- становништво-фактор радне снаге
- транспортни фактори
- енергетски фактори
- водни фактори – фактори водне привреде
- технички услови – фактори техничког прогреса
- фактори од значаја за заштиту животне средине
- фактори од значаја за заштиту од елементарних непогода
- фактори значајни за општенародну одбрану
- и нарочито што већој синтези развоја агроиндустријског комплекса

Неопходно је нагласити да са становишта урбанистичког планирања индустријских зона представља битан елемент рационалне просторне структуре од којих су значајни урбани ефекти:

- Рационално коришћење градског земљишта
- Целисходније и оптималније решење инфраструктурних објеката
- Смањење обима и дужина свих видова транспорта
- Повећане могућности свих видова пословне и технолошке интеграције међу индустријским јединицама
- Оптималније организовање припремање и уређивања локалитета и др.

Узимајући у обзир све ове елементе од урбо-економских ефеката, усвојених критеријума, методологије димензионисања па до утицаја ширих урбаних целина, предложен је дисперзиван просторни концепт размештаја индустријских зона, тангентан на обилазну градску саобраћајницу са једне и градских и насељских структура са друге стране.

За све радне зоне на територији општине Зрењанина требало би урадити урбанистичке планове, а након тога урбанистичке пројекте – појединачно за сваког инвеститора.

Извод из ГП Зрењанина

Генерални план града Зењанина усвојен је дана 16.06.1999.год.
Одлука бр. 06-35-3/99-II-10-02

Генералним планом града на простору обухваћеном планом налази се магистрални пут Зрењанин – Београд и део простора који је намењен за шуме и заштитно зеленило. Генералним планом у зонама шума и заштитног зеленила, могу се користити површине за подизање објеката који не угрожавају животну средину. Њихова ближа локација ће се одређивати даљом разрадом.

Генералним планом града Зрењанина предвиђена је знатна концентрација индустрије у југоисточном делу града, добрим делом као интегрална компонента историјског континуитета развоја града, погодним саобраћајним односима, како када су у питању кретања радне снаге, тако и када су у питању транспорти сировина или готових производа

1.3 ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Опис границе почиње од граничне тачке број 1, а то је најсевернија преломна тачка и она је пресек граничне линије између парцеле број 15365/27 и парцеле број 15367/1 и осовине пута Београд – пут другог реда бр. 144 – државна граница . Од граничне тачке број 1 граница иде у правцу југоистока граничном линијом између парцеле број 15365/27 и парцеле број 15367/1 лемећи се у граничним тачкама од броја 2 све до граничне тачке броја 14 . Гранична тачка број 14 је тромеђа између парцеле 15365/27 са парцелама 15365/31 и 15367/1 . У граничној тачки број 14 граница се ломи за око 270° и наставља у правцу југозапада граничном линијом између парцеле број 15365/27 и парцеле број 15365/31 лемећи се у граничним тачкама од броја 15 све до граничне тачке броја 17. Гранична тачка број 17 је тромеђа између парцеле 15365/27 са парцелама 15365/30 и 15367/31 . У граничној тачки број 17 граница се ломи за око 250° и наставља у правцу југоистока граничном линијом између парцеле 15365/27 и парцеле 15365/30 све до граничне тачке број 18 која је тромеђа између парцеле 15365/27 са парцелама 15365/29 и 15367/30 . У граничној тачки број 18 граница се ломи за око 270° и наставља у правцу југозапада граничном линијом између парцеле број 15365/27 и парцеле број 15365/29 лемећи се у граничним тачкама од броја 19 све до граничне тачке броја 21. Гранична тачка број 21 је тромеђа између парцеле 15365/27 са парцелама 15365/28 и 15367/29 У граничној тачки број 21 граница се ломи за око 160° и наставља у правцу југоистока граничном линијом између парцеле 15365/27 и парцеле 15365/28 лемећи се у граничној тачки 22 све до граничне тачке броја 23 . Гранична тачка број 23 је тромеђа између парцеле 15365/27 са парцелама 15365/28 и каналом парцела број 15365/25. Парцела 15365/25 је канал за одводњавање и граница даље наставља десном страном канала односно граничном линијом између парцеле 15365/27 и канала у правцу југоистока све до граничне тачке броја 24 . Гранична тачка број 24 је тромеђа између парцеле 15365/27 са каналом , парцела број 15365/25 и парцелом 15365/40 . У граничној тачки број 24 граница се ломи за око 270° и наставља у правцу југозапада граничном линијом између парцеле број 15365/27 и парцеле број 15365/40 све до граничне тачке броја 25. Гранична тачка број 25 се налази у пресек граничне линије између

парцеле број 15365/27 и парцеле број 15365/40 и осовине пута Београд – пут другог реда бр. 144 – Државна граница . У граничној тачки број 25 граница се ломи за око 270° и наставља у правцу севера осовином пута Београд – пут другог реда бр. 144 – државна граница , све до почетне граничне тачке број 1 .

Простор обухваћен планом обухвата површину од 72,04ха.

1.4 ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРЕДМЕТНОГ ПОДРУЧЈА И ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

За функционисање привредних делатности у Зрењанину резервисани су одређени простори. Разлог за формирање радне зоне у југоисточном делу града је због концентрације сличних садржаја, који траже релативно велике грађевинске парцеле и имају сличне просторне захтеве, а да се заштите градски простори од могућег негативног еколошког утицаја производних активности

Улога овог простора у генералној концепцији и развоју радних зона је велика и представља битан елемент у постојећој и планираној структури града и има низ предности: простор је не изграђен, налази се у близини Аеродрома „Ечка“, државног пута Зрењанин-Београд, будућег Робно-транспортног центра, реке Бегеј и планиране обилазнице које дели блокове.

Урбанистички план радних зона „Југоисток“ треба да обезбеди услове за квалитетну организацију и уређење простора, и омогући привођење простора планираним наменама.

Програмски елементи и циљеви кроз регулацију у простору су следећи:

- да се на основу параметара формираних у Просторном плану и Генералном плану града, формира радна зона
- опредељење је да се активирају локалитети који имају најбоље могућности, а то су свакако локалитети на улазно - излазним правцима уз државне путеве.
- стварање могућности доласка домаћих и страних инвеститора, који би са собом донели: нове модерне технологије, знања, организацију
- да се формирањем радне зоне остваре максимални економски ефекти
- рационалније коришћење грађевинског земљишта и потребне инфраструктуре
- повољнији услови интеграције индустрије према другим зонама
- стварање могућности да се индустријски комплекси дислоцирају из градског ткива у ову радну зону.
- озелењавање јавних простора и формирање континуалног зеленила дуж магистралног пута и околних садржаја
- квалитетна опремљеност потребном инфраструктуром, са могућношћу проширења на нове технологије
- оријентације на еколошки чисте технологије
- да се разграниче јавне површине од површина других намена, утврде регулациони, нивелациони и аналитичко-геодетски елементи, ради стварања основа за уређење и изградњу овог дела града у складу са наменом простора

- нова локација за рад и пословање кроз план и почетак њеног функционисања са познатим инвеститорима, треба да обезбеди услове (просторне, грађевинске, енергетске, организационе, техничке и услове заштите животне средине), како би на овом простору функционисала слободна подзона у складу са Законом о слободним зонама.
- фазно и економично грађење
- Формирањем радне зоне запосленост ће бити много већа.

1.5 ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА, ОДНОСНО ГРАЂЕЊА ПО БЛОКОВИМА

За простор обухваћен Планом детаљне регулације радне зоне „Југоисток I“, постоји неколико ограничавајућих елемената, које треба узети у обзир код израде плана. То се пре свега односи на поштовање услова за израду Плана детаљне регулације радне зоне „Југоисток I“ и за израду Просторног плана општине Зрењанин, добијених од Министарства одбране – Сектор за материјалне ресурсе-управа за инфраструктуру.

На основу добијених услова на простору обухваћеном планом дефинисане су две зоне: зона забрањене градње и зона ограничене градње. Зона забрањене градње подразумева потпуну забрану било какве градње. Зона ограничене градње подразумева зону забране изградње објекта чија висина не сме да прелази прописану границу сигурности од 125 метара надморске висине, као и објекти који могу угрозити безбедност летења у зонама ваздушних прилаза. Зона забрањене градње и зона ограничене градње представљене су у графичком прилогу 6. План јавног и осталог грађевинског земљишта са елементима за обележавање планираних јавних површина и заштитни појасеви са режимом коришћења

У коридору далековода 20kV Зрењанин – Ечка и Зрењанин – Стајићево, обезбедити зону ограничене градње, 5м лево и десно до најнижег дела под напоном, тако да у том појасу није дозвољена градња објекта чија је висина таква да је сигурносна висина мања од 3м, у складу с Правилником за изградњу надземних водова до 110 kV, тако да се овај заштитни појас може користити за паркиралишта и манипулативне површине без објекта високоградње.

2 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Грађевинско земљиште унутар простора обухваћеног планом подељено је на:

- јавно грађевинско земљиште и
- остало грађевинско земљиште

Укупна површина обухвата планом је 72,01Ха.

2.1.1 Јавно грађевинско земљиште

Површине намењене за јавне површине обухватају површину од 21,01Ха.

Јавне површине намењене су за: саобраћајнице, пешачки саобраћај, инфраструктурни коридор, јавно зеленило, заштитно зеленило, канали за одводњавање.

Јавно грађевинско земљиште формирају парцеле: кат. парцела 15370/1, део кат. парцеле 12991/1, део кат. парцеле 15367/1 и део кат. парцеле 15365/27. Корисник наведених парцела је општина Зрењанин.

2.1.2 Остало грађевинско земљиште

Највећи део простора обухваћеним планом остаје у статусу осталог грађевинског земљишта -намењен је за рад и пословање и то 51,00Ха.

Остало грађевинско земљиште формирају делови кат. парцела: 15365/27 и 15367/1, корисник је општина Зрењанин.

2.2 ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ – БЛОКОВЕ И КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

Основном мрежом саобраћајница које се везују на постојећи државни пут Зрењанин-Београд (магистрални М-24) и планираном обилазницом, цео комплекс подељен је на 31блок, површине 51,00Ха.

Зависно од саобраћајница и потребе за проласком примарне инфраструктуре, дефинисане су ширине регулације од 30м између блокова, сем простора између блокова 2, 3, 6, 7, 10 и 11, где је дефинисана ширина регулације од 40м (планирана обилазница).

Сваки блок опслужују саобраћајнице истог хијерархијског значаја ширине 6м, сем блокова 2, 3, 6, 7, 10 и 11 које једним делом опслужује саобраћајница ширине 7,70(планирана обилазница), што је довољно за обављање блоковског саобраћаја.

На концепцију просторног решења овог простора утицали су и ограничавајући фактори –инфраструктурни коридор-далеководи високог

напона који пролазе кроз блокове: 5, 6, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 и услови добијени од Министарства одбране – Сектор за материјалне ресурсе-управа за инфраструктуру, где су дефинисане две зоне: зона забрањене градње и зона ограничене градње.

За планиране блокове предвиђају се сви садржаји индустрије, складишта разнородних делатности (складишта за индустријску робу, складишта за смештај прехранбене робе, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси), пословни објекти, магацини, сервиси и услуге, производно занатство, трговина на велико и као пратећи садржаји угоститељска делатност, спорт и рекреација.

Сва потребна инфраструктурна мрежа предвиђена је на јавној површини, између саобраћајнице и тротоара, постављена на прописаној дубини, са оптималним размацима.

Поред простора за јавне намене, највећи део простора радних зона предвиђен је за рад и пословање. Заштитно зеленило предвиђено је ка државном путу Зрењанин-Београд и по ободу комплекса.

Изградњи објеката на грађевинским парцелама претходи повезивање саобраћајница око блокова и повезивање на примарну инфраструктуру.

Блокови	Површина - Ха	Кат. парцеле у оквиру блока и корисништво
1	2,08	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
2	2,12	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
3	2,19	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
4	2,08	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
5	3,63	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
6	2,80	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
7	1,91	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
8	1,82	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
9	1,82	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
10	1,84	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
11	1,92	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
12	2,05	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
13	1,64	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин

14	1,61	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
15	1,44	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
16	1,44	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
17	1,44	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
18	1,44	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
19	1,30	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
20	1,69	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
21	1,13	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
22	1,03	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
23	1,00	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
24	1,04	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
25	0,85	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
26	0,94	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
27	1,07	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
28	1,10	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
29	1,79	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
30	1,25	део кат. парцеле 15365/27 – корисник општина Зрењанин
31	1,54	део кат. парцеле 15365/27 и део кат. парцеле 15367/1 – корисник општина Зрењанин

2.3 КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

2.3.1 Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајна мрежа радне зоне-„Југоисток I“ у Зрењанину устројена је тако да опслужује свих тридесет један блок предвиђен планом.

Регулационе ширине 30,0 и 40,0м су довољне за изградњу саобраћајне и остале инфраструктуре. Од саобраћајне инфраструктуре предвиђена је изградња коловоза за двосмерно одвијање саобраћаја и пешачке стазе са обе стране као и прикључци до будућих корисника простора унутар блокова као и површине за стационарни саобраћај.

Прикључци радне зоне-„Југоисток I“ на државном путу Зрењанин-Београд (накадашњи М-24) оствариће се на стационачима 146+270 са леве стране у правцу раста стационаче и 147+320 са леве стране у правцу раста стационаче, а према условима Републичке дирекције за путеве број 02-835/5. Како прикључак на стационачи 147+320 представља почетак обилазнице око Зрењанина регулациона ширина је одређена 40,0м, а сам прикључак изградиће се према прибављеним условима Републичке дирекције за путеве број 02-835/1.

Изградња прикључака на блокове 11,10,7,2,3 и 6 који се граниче са будућом обилазницом, неће бити дозвољена, као и изградња паркинг простора на јавној површини испред поменутих блокова. Изградња прикључака са државног пута Зрењанин-Београд за блокове 31,29,14,13,12,11,6 и 5 неће бити дозвољена, као ни изградња паркинг простора на јавној површини испред тих блокова.

У блоковима 5,12,13 и 14 могућа је изградња бензинских и гасних пумпи, мотела, радионица, паркинг простора остварењем једним прикључком са државног пута, а према условима управљача тог пута.

Паркиралишта за путничка возила на јавној површини за потребе корисника простора осталих блокова могуће је градити према прописима за ту врсту објеката.

Прикључци будуће саобраћајне мреже градиће се према потребама корисника простора за ту врсту објеката и услова управљача пута.

Одвођење атмосферске воде са јавних површина као и атмосферске воде из блокова оствариће се потребним падовима и системом затворене кишне канализације.

За изградњу и пројектовање саобраћајне инфраструктуре потребно је уважити следеће:

- Просторни план Републике Србије (Службени гласник РС број 13/96)
- Просторног плана општине Зрењанин („Сл. лист општине Зрењанин“, број 5/87)
- Измене и допуне Просторног плана општине Зрењанин („Сл. лист општине Зрењанин“, број 2/92)
- Генералног плана Зрењанина („Сл. лист општине Зрењанин“, број 9/99)
- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 47/2003)
- Закон о јавним путевима („Службени гласник РС“ број 101/2005)
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима („Сл. лист СРЈ“ бр. 55/89)
- Правилник о основним условима, које јавни путеви и њихови елементи морају да се испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја („Сл. лист СФРЈ“ бр. 35/81 и 41/81)
- Технички прописи из области путног инжењеринга
- ЈУС-а за садржаје који буду обухваћени пројектима

2.3.2 Регулација и нивелација

Коте терена унутар блокова прилагодити котама предвиђених саобраћајница, тако да кота терена унутар блока буде од 0.10м-0.30м од кота планираних саобраћајница, дуж блокова.

Уздужни падови планираних саобраћајница одређени су на графичком прилогу, а попречни су једнострано 2%. Приликом издавања услова за планиране објекте биће дефинисана кота нивелете заштитних тротоара око објеката, на основу нивелационих решења околних саобраћајница.

Нивелациони план са котама нивелације и координатама осовинских тачака дат је у графичком прилогу бр. 7 План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењима и назначеним грађевинским линијама

Подручје обухваћено планом налази се на просечној надморској висини 79.45м-80.92м.

Коте нивелације планираних саобраћајница одређене су према висинским котама терена и условима одводњавања.

2.3.3 Водопривредна инфраструктура

Водоснабдевање

Водоснабдевање објеката за санитарне, противпожарне и технолошке потребе у склопу радних зона „Југоисток I“ вршиће се из градске водоводне мреже. Место прикључења је на мрежу индустријске зоне у Панчевачкој улици, с тим да се појача пречник од моста у Вардарској улици до комплекса РТЦ –а према потребама комплекса. Пројектовани пречник је Ø350 mm. Коначном изградњом локалитета радне зоне „Југоисток I“ омогућило би се и активирање локалитета Зелено Поље II и повезивање главних кракова, од краја улице Едуарда Ерија где је пречник Ø300 mm.

У фази изградње, водоснабдевање евентуалних корисника решити преко прекључка на постојећи вод Ø150 mm југозападно од третираног локалитета.

Вода ће се свим потрошачима на посматраној површини обезбедити прстенастим системом мреже цевовода. Трасе свих водова ће бити паралелне са трасама саобраћајница кроз радне зоне. Цевоводе треба поставити са обе стране саобраћајница у зелене површине, на појединим деоницама и испод асфалтних површина, тако да буду усклађени са осталом инфраструктуром.

Систем који снабдева водом целокупан локалитет чини махом невидљиви систем хидротехничких објеката и водоводне мреже.

Потребна количина воде за локалитет радних зона „Југоисток I“ може се анализирати по два основа : санитарно техничку потрошњу радних зона и противпожарну потрошњу. За противпожарне потребе предвидети независну хидрантску мрежу на мин. 6 m од објеката, а тачан положај хидрантског вода и распоред хидраната одредиће пројектант

У оквиру спољашње водоводне мреже треба хидранте поставити само за потребе испирања.

Траса планиране разводне мреже приказана је у оквиру графичког прилога бр. 8 План водопривредне инфраструктуре.

Одвођење отпадних вода

Отпадне воде са локалитета радних зона „Југоисток I“ одводиће се по сепарационом систему тј. посебним каналским мрежама: за атмосферске воде и за санитарно фекалне и технолошке воде.

Одвођење атмосферских вода

Атмосферска канализација на посматраном комплексу подразумева затворене канале којим ће се одводити, како условно чисте атмосферске воде тако и отпадне воде од поливања и прања платоа које су потенцијално зауљене, до крајњег реципијента – реке Бегеј, југозападно од границе плана.

Због могућност одвођења атмосферских вода преко ретензије, у крајњој пројектној документацији треба дефинисати њену локацију.

Трасе канала атмосферске канализације пратиће трасе саобраћајница кроз радне зоне и биће провучене кроз зелене површине. Гравитираће ка главном колектору који ће усмерити ову врсту отпадних вода у коначни реципијент.

Кишне воде са кровова усмерити олуцима слободним падом, ка зеленим површинама или ка бетонским риголама у циљу ефикасног одвођења истих. Кишне воде са чистих асфалтних површина (платоа, саобраћајница, тротоара, паркинг простора) гравитационо усмерити ка сабирним сливницама за тај слив.

Поменуте зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина до сепаратора уља и таложника за издвајање минералних уља и брзоталожних примеса, а затим упустити у затворену каналску мрежу да би тако чисте атмосферске воде доспеле у крајњи реципијент.

Главни колектор који ће одводити сву сакупљену воду са посматраног простора треба лоцирати у отвореном каналу уз насип касета Шећеране.

Приликом упуштања условно чистих атмосферских вода у реципијент поштовати режим испуштања тих вода што је регулисано Законом о водама и Уредбом о категоризацији водотока ("Сл.гласник РС", број 5/86).

Положај траса планираних затворених канала као и место улива у главни колектор ка реципијенту приказани су у оквиру графичког прилога бр. 8 План водопривредне инфраструктуре

Одвођење санитарних и технолошких вода

Фекална канализација ће се планирати као мрежа подземних затворених канала тако да се омогуће прикључци за све евентуалне кориснике.

Водови фекалне канализације својим трасама пратиће трасе саобраћајница кроз радне зоне, биће провучени кроз зелене површине а на појединим деоницама и испод асфалтних површина, тако да буду усклађени са осталом инфраструктуром.

За технолошке отпадне воде предвидети предтретман, после кога ће квалитет воде задовољити критеријуме из Одлуке о санитарно

техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију, изградњом уређаја за примарно пречишћавање отпадних вода .

Обзиром да је цео простор на коме је комплекс на приближно истој апсолутној коти вероватно ће се јавити потреба за црпним станицама чије ће евентуално постојање и положај бити дефинисани крајњом пројектном документацијом.

Главним колектором трасираним тако да прати правац обилазнице отпадна вода се упућује на ППОВ.

Положај траса планираних канализационих инсталација приказани су у оквиру графичких прилога бр. 8 План водопривредне инфраструктуре

2.3.4 Електроенергетска инфраструктура

Напајање комплекса ел. енергијом, вршиће се из више новопланираних МБТС 20/0,4kV, које ће се напајати из ТС „Зрењанин 4“ 110/20 kV, кабловским водом 20 kV.

Тачан број, распоред и локација нових ТС зависи од потреба будућих инвеститора, што ће се дефинисати током реализације плана.

У коридору два постојећа далековода 20 (10) kV Зрењанин-Стајићево и Зрењанин-Ечка, ограничена је градња објеката у складу са постојећим прописима и сагласностима власника истих.

Приликом изградње обилазнице потребно је извршити реконструкцију оба далековода и подземно проћи кабловским водом испод обилазнице или надземно са потребним сигурносним висинама у складу са техничким прописима.

Осветљење новопланираних улица у радној зони ће се напајати из новопланираних ТС, са потребним нивоом осветљења.

Трасе енергетских каблова ВН, НН и јавне расвете, дате су у графичком прилогу бр. 9 План енергетске инфраструктуре

2.3.5 Телекомуникациона инфраструктура

Повезивање комплекса на ТТ мрежу ће се извести повезивањем на постојећи оптички кабл Зрењанин-Тител који је положен на десној страни путног појаса државног пута Зрењанин-Београд.

Развод по комплексу зависи од потреба будућих инвеститора, тако да ће прецизно бити дефинисан током реализације плана.

Постојећи ваздушни ТТ прикључак за објекте пољопривредног имања треба изместити и положити га подземно по новопланираним трасама на комплексу.

Трасе ТТ водова приказане су у графичком прилогу бр. 9 План енергетске инфраструктуре

2.3.6 Термоенергетска инфраструктура

На подручју обухваћеним овим планом не постоје термоенергетске мреже.

У ближем окружењу постоји магистрални гасовод за Термоелектрану – Топлану „Зрењанин“, радног притиска 50 бара и

локални гасовод Зрењанин – Ечка, радног притиска 6 бара. Комплекс ће постепено, у две фазе, бити прикључен на оба гасовода.

У првој фази, комплекс ће се преко посебне Мерно Регулационе станице прикључити на локални гасовод Зрењанин – Ечка. У зимском периоду овај гасовод је ограниченог капацитета (\varnothing 168,3 мм). У том периоду треба очекивати проблеме у напајању будућих потрошача на комплексу, јер се повећава потрошња индивидуалних потрошача у насељеним местима Ечка и Лукићево, за чије снабдевање је гасовод првенствено и планиран.

У другој фази (када степен изграђености комплекса, односно потребе за земним гасом потрошача на комплексу превазиђу расположиве капацитете овог гасовода) комплекс ће се снабдевати потребним количинама земног гаса преко друге МРС, везане за магистрални гасовод за Термоелектрану - Топлану Зрењанин. Прикључењем на овај гасовод и изградњом друге МРС на комплексу обезбедиће се довољне количине земног гаса и за евентуално проширење граница комплекса.

Пројектованом наменом површина, највећи део простора обухваћеним планом намењен је за рад и пословање (51,00Ха). Простор је намењен за све садржаје индустрије, складишта, магацине, сервисе и услуге, производно занатство, трговину на велико и угоститељство и спорт и рекреацију.

Изградња планираних објеката на локалитету ће бити у складу са појединачним интересима будућих корисника, по динамици коју сами одређују, тако да се не може планирати могућност обједињавања њихових интереса у погледу финализација сопствених инвестиција и могућности изградње заједничког термоенергетског капацитета за производњу топлотне енергије.

На простору обухваћеним овим планом предвиђа се изградња нове мреже развода земног гаса, као флексибилније решење за сваког будућег корисника простора, који, независно од других, може да задовољи своје термоенергетске потребе.

За снабдевање земним гасом планиране мреже развода земног гаса, тј. будућих потрошача, предвиђа се изградња Мерно Регулационе Станице. За изградњу МРС и пратећих објеката, предвиђена је засебна парцела.

Горњу ивицу секционих и против пожарних шахтова на мрежи развода земног гаса планирати тако да буде максимално 5 цм изнад нивоа околног терена.

Мрежа развода земног гаса је пројектована као прстенаста, што ће у случају могућих интервенција на мрежи, омогућити несметано снабдевање сваког потрошача из више праваца.

Минимална удаљеност гасовода од осталих подземних инсталација мора да износи:

ОБЈЕКАТ ВОЂЕЊЕ	УКРШТАЊЕ	ПАРАЛЕЛНО
	(м)	(м)

Други гасовод	0,2	0,6
Водовод	0,2	0,3
Канализација	0,2	0,3
Електрични каблови	0,3	0,6
Телефонски каблови	0,3	0,5
Бензинске станице	-	5,0
Шахтови и канали	0,3	1,0

2.4 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине радне зоне „Југоисток I“, састоји се из три сегмента:

1. Заштитно зеленило
2. Линеарно зеленило – вита структура
3. Зелене површине у оквиру радних парцела

Заштитно зеленило формирати у ширем појасу од 12 – 20м ширине, дуж границе комплекса. Посебну пажњу обратити на појас поред државног пута Зрењанин – Београд.

Засаде подићи у виду дрвореда моћног хабитуса. За садњу користити следећи садни материјал:

Platanus acerifolia
 Ulmus sibirica
 Fraxinus angustifolia
 Celtis occidentalis
 Robinia pseudoacacia
 Quercus robur

Линеарно зеленило – вита структура дуж саобраћајница унутар комплекса на улазном простору од 4м оптерећеном инфраструктуром подићи живу ограду од врста јачег пораста као што су: *Pirocanta costinea*, *Ligustrum vulgaris* *Thuja* sp. која се може резањем формирати до одређеног габарита.

Зелене површине у оквиру радних парцела

Свака радна парцела поред производног дела треба да има око 25% површине по зеленилом. Простор око пословног објекта уредити у пејзажном стилу, а парцелу ограничити дрворедима.

Све слободне површине припремити и засејати смешом траве.

2.5 УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ТРЕБА ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ

За све садржаје обухваћене планом обавезно је поштовање општих урбанистичких услова и то:

- Обавезно поштовање планиране намене и садржаја, забрањена је градња објеката намењених прљавим индустријама и постројења која могу у свом технолошком процесу загађивати околину, у складу са

прописима за ову област, тако да изградња објеката и бављење делатношћу не угрозе животну средину.

- Поштовање свих урбанистичких услова дати у правилима уређења и правилима грађења
- Забрањена је изградња од нестандартних материјала који могу нарушити стабилност објеката, као и градња од материјала који могу загађивати околину.
- Изглед објеката (обликовање фасада, примена грађевинских материјала и боје објеката), треба да буду у складу са местом и околином и како се објекти сагледавају са државног пута Зрењанин-Београд треба да дају допринос вредности урбаног изгледа простора.
- Приликом израде техничке документације могуће је дефинисати фазну изградњу.

На основу Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид, по усвајању Плана, неопходно је:

- неопходна је израда Урбанистичког пројекта и формирање грађевинске парцеле за изградњу
- издавање извода из Плана детаљне регулације, који садржи податке из правила уређења и правила грађења која су утврђена Планом, а односе се на блок за који је поднет захтев за изградњу, а ради прибављања одобрења за изградњу.
- израда идејног пројекта.
- прибављање одобрења за изградњу.
- за изградњу објекта из чл. 89 Закона о планирању и изградњи, одобрења за изградњу издаће надлежно Министарство или Покрајински секретаријат за архитектуру, градитељство и урбанизам.
- до опремања локалитета неопходном инфраструктуром у једном од блоковима 5,12,13 и 14 (могуће је и спајање блокова), где је могућа изградња бензинске и гасне пумпе, мотела, радионице, паркинг простора и других садржаја зависно од величине парцеле, остварењем прикључка са државног пута, а према условима управљача тог пута, могуће је дати одобрење за изградњу зависно од потреба инвеститора за одређеном инфраструктуром, тако да је могуће до изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде решавати преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника и прикључке на другу инфраструктуру изградити на основу услова надлежних јавних предузећа.

2.6 ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ

Овим Планом се утврђује обавеза израде Урбанистичких пројеката парцелације и препарцелације за сваку грађевинску парцелу.

2.7 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

2.7.1 Заштита животне средине

Циљ праћења стања животне средине је да се на основу квалитетних података и информације омогући разматрање доминантних утицаја и дефинисање узрочника штетних последица, и да се осигура спровођење надзора, управљање и заштите простора.

Одговорност за заштиту животне средине има више субјеката у друштву: републички, покрајински, општински органи, сви у оквиру својих надлежности, предузећа, научне и друге стручне организације, као и грађани.

Код размештаја привредних комплекса у радним зонама мора се водити рачуна о еколошким условима, тј. штетним утицајима које ствара одређена делатност. Заштита животне средине предвиђа се применом чистих технологија, који не загађују животну средину.

На простору обухваћеном планом, инвеститори могу градити објекте и постројења, али само она која немају негативан утицај на чиниоце животне средине, а потенцијалне проблеме са аспекта угрожавања и заштите животне средине треба посебно проучити, и за изградњу објеката која се налази на списку у Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр.84/2005), мора се урадити Студија о процени утицаја на животну средину.

За рад планираних објеката која могу имати негативан утицај на стање животне средине и здравље становништва потребно је прибављање интегрисане дозволе за спречавање и контролу загађења према Закону о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Сл. гласник РС“ бр 135/04) .

За производне процесе и технологије у којима је присутна или може бити присутна једна или више опасних материја у количинама које су једнаке или веће од прописаних, а које могу изазвати удес, обавезна је израда Процене опасности од удеса у поступку прибављања интегрисане дозволе.

Израдом техничке документације испројектовати таква решења, која ће у потпуности задовољити све критеријуме прописане савезним, републичким и општинским прописима у области заштите животне средине, предузети одговарајуће мере техничке заштите, уградњом одговарајуће опреме, редовним прегледом и одржавањем опреме и инсталација, адекватним степеном обучености радника и спровођењем свих мера заштите животне средине и личне заштите у току редовног рада, што је и најефикаснији је начин да се сачува животна средина и постојећи односи у њој.

Простори намењену за рад и пословање треба да имају решено питање отпадних вода што подразумева и сопствени уређај за пречишћавање отпадних вода зависно од типа материја у њима и да се задовољи захтевани квалитет отпадних вода које се могу упустити у градску канализацију.

Путем таложника прихватити зауљене отпадне воде са манипулативних површина, платоа, паркинга прво их пречистити и онда упустити у канализацију.

Посебну пажњу обратити, са аспекта заштите од пожара, експлозија и акцидентног изливања на негативан утицај складишне технологије.

Приликом одлагања отпадних токсичних материја, водити рачуна о томе да депо оваквих материја буде лоциран на законски утврђеном месту и на начин захтеван законским прописима поступања са опасним отпадом.

Садржај контејнера треба да буде прописно изолован од околне средине и јасно обележен.

Строго је забрањено заједничко складиштење материјала који нису компатибилни.

У оквиру грађевинских парцела треба де се обезбеде простори за контејнере за одлагање чврстог отпада или простори и складишта за одлагање специфичних врста опасног отпада. Избетонирати подлоге за постављање контејнера одговарајуће запремине, које ће надлежно комунално предузеће редовно празнити. Контејнере визуелно сакрити зеленилом.

Између планираних блокова, дуж саобраћајница потребно је обезбедити зелене површине и њиховом уређењу посветити посебну пажњу, а избор врста за озелењавање засновати на комбинацији еколошко-функционалних и декоративних

Мере заштите животне средине код изградње инфраструктуре подразумевају придржавање законских и других прописа, норматива и стандарда који се примењују при изградњи ове врсте објеката, као и услова добијених од надлежних органа и организације. Сва опрема мора да буде атестирана, прописно заштићена, обележена, са упутствима за рад.

Према законима и прописима јавност има право да буде исправно и правовремено обавештена о планским активностима на одређеном простору које могу имати последицу утицаја на околину.

2.7.2 Заштита природних и културних добара

На простору обухваћеном планом нема евидентираних споменика културе нити добара под претходном заштитом и нема регистрованих заштићених природних добара.

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се предпоставља да има својство природног споменика), извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин или Завод за заштиту природе – радна јединица у Новом Саду, као и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

2.7.3 Заштита од пожара, елементарних непогода и ратних разарања

Ради заштите од елементарних непогода проузрокованих дејством олујних ветрова, кише и снега, као и заштита од поплава објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са одговарајућим прописима и стандардима:

- објекти морају имати добру оријентацију
 - објекти морају бити предвиђени на максимални удар ветра
 - објекте градити од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра
 - ради заштите од поплава и подизања подземних и процедних вода све техничке уређаје предвидети на безбедној коти
 - зимска служба у граду решаваће питање снежних наноса и леда.
- 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.)

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима стандардима и нормативима:

- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се у протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ, бр.30/91).
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Сл.лист СФРЈ бр.8/95).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона (Сл. Лист СРЈ 28/95 и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл. Лист СРЈ, број 11/96).

У складу са чланом 12. Закона о заштити од пожара (СЛ. Гласник СРС, бр. 37/88) инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију објеката од МУП-а Србије-СУП-а-Управе противпожарне полиције у Зрењанину.

Како би се смањио степен угрожености од пожара неопходно је обезбедити проходност саобраћајница и приступ свим објектима што искључује постављање жардињера, привремених објеката као и других препрека унутар парцеле, уз поштовање правила грађења.

У мерама заштите од технолошких хаварија поступити према Правилнику о мерама заштите од технолошких хаварија (Сл.лист СФРЈ 26/83).

У мерама заштите од елементарних и других непогода неопходно је примењивати Одлуку о заштити од елементарних и других већих непогода и техничко-технолошких удеса („Службени лист општине Зрењанин“, број 6/01).

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, реализација комплекса мора бити уз примену одговарајућих превентивних и грађевинских мера заштите.

Обавезују се инвеститори у складу са условима Министарства одбране – Сектор за материјалне резерве - Управе за инфраструктуру, изградња двонаменских склоништа допунске или основне заштите у складу са бруто грађевинском површином свих планираних објеката, њиховом наменом, степеном угрожености, важећим техничким нормативима за склоништа и Одлуком општинског штаба цивилне

заштите општине Зрењанин о утврђивању степена угрожености и одређеним врстама и обимом заштите у тим рејонима.

Сва просторна решења прилагодиће се потребама заштите од елементарних и других непогода у миру и рату и сва планирана изградња мора бити изведена у складу са законском регулативом из те области.

2.8 СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У програмском делу дат је износ од 370.733.000,00 динара за изградњу планиране инфраструктуре и саобраћајница.

Како Општина Зрењанин није донела средњорочни програм уређења јавног грађевинског земљишта, није могуће одредити рокове опремања земљишта.

У припреми програма уређења грађевинског земљишт који је усвојила Скупштина општине Зрењанин за 2006.годину, планирано је да се за овај локалитет издвоји 61.500.000,00 динара.

За финасирање уређења радне зоне „Југоисток I“ извори могу бити из буџета општине, домаћи и страни кредити, директна улагања домаћих и страних инвеститора и сл.

3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА ОДРЕЂЕНИМ ПЛАНОМ

Највећи део површина обухваћених планом, планиран је за рад и пословање.

За планиране блокове предвиђају се сви садржаји индустрије, складишта разнородних делатности (складишта за индустријску робу, складишта за смештај прехранбене робе, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси), пословни објекти, магацини, сервиси и услуге, производно занатство, трговина на велико и као пратећи садржаји

угоститељска делатност, спорт и рекреација и други објекти из секундарних и терцијалних делатности. У случају функционисања слободне подзоне могуће је оснивати банке и друге финасијске организације за пословање осигурања и реосигурања.

У једном од блоковима 5,12,13 и 14 (могуће је и спајање блокова) могућа је изградња бензинске и гасне пумпе, мотела, радионице, паркинг простора и других сдржаја зависно од величине парцеле остварењем прикључка са државног пута, а према условима управљача тог пута.

Како простор није изграђен, а биће у функцији делатности која ће се лоцирати на тим површинама, капацитети ће се дефинисати технолошким пројектом.

3.2 УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинска парцела има ће облик и површину који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из Урбанистичког пројекта, да прими све садржаје условљене технолошким процесом, пратеће садржаје уз обезбеђење довољног степена заузетости и индекса изграђености.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајну јавну површину.

Код формирања парцела тежити да парцела има што правилнији облик како би простор био што функционалније и рационалније искоришћен.

Предлаже се минимална површина парцеле од 2000м².

3.3 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Усвојена је регулациона ширина између блокова 30м, а између блокова 2, 3, 6, 7, 10 и 11 регулациона ширина је 40м (планирана обилазница)

У оквиру ове регулационе ширине формира се саобраћајница са пратећом инфраструктуром, зелени појас и тротоари.

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 5м, с тим што грађевинска линија може имати и већу удаљеност од регулационе ако то захтева технологија или други закони и прописи који се морају испоштовати изградом пројектне документације.

При изградњи управних, репрезентативних простора и портирница, регулациона и грађевинска линија могу да се поклопе.

Положај регулационе и грађевинске линије дат је у графичком прилогу бр.7. План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењима и назначеним грађевинским линијама.

3.4 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Како простор није изграђен, а биће у функцији делатности која ће се лоцирати на тим површинама, капацитети ће се дефинисати технолошким пројектом.

Степен заузетости грађевинске парцеле је до 50%, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба.

Индекс изграђености је од 0,5 до максимално 2.0 за пословне објекте и трговину и угоститељство

3.5 СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Објекте градити на дефинисаним грађевинским линијама.

Спратну висину одредити у складу са важећим прописима за одређене објекте који се планирају. Максимални габарит објеката одређен је максималним удаљањем грађевинске линије од регулационе линије, као и индексом изграђености парцеле.

- Како се ради углавном о објектима намењеним индустријско-складишта и магацини предвиђена спратност је високо приземље (ВП), приземље (П), приземље + поткровље (П+Пк). Могућа је и већа спратност из технолошких разлога.

- За пословне објекте на овом локалитету предвиђена спратност је приземље (П) и приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк), као и приземље+спрат +спрат + поткровље (П+2+Пк). Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1.80м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Код свих намена, за објекте који служе администрацији и управи могућа је и већа спратност, с тим да не пређе одређени индекс изграђености за целу парцелу.

3.6 ХОРИЗОНТАЛНИ ГАБАРИТИ ОБЈЕКТА

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то.

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,0м по целој ширини објекта са висином изнад 3,0м
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,0м од спољне ивице тротоара на висину 3,0м
- конзолне рекламе мање од 1,2м на висини изнад 3,0м

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2м и то на делу објекта вишем од 3м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2м онда се она поставља на грађевинску линију

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 4,00м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00м. на грађевинским парцела за садржаје уз јавне путеве (станица за снабдевање моторних возила горивом).

3.7 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног технолошки оправданог објекта, са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог плана.

На свакој грађевинској парцели поред објеката који су у функцији рада и пословања, могућа је изградња породичног стамбеног објекта, односно изградња пословно-стамбеног објекта. Када се у оквиру радног комплекса гради породични стамбени објекат мора се водити рачуна да буде лоциран у мирнијем делу парцеле и да се обезбеди одвојен прилазу објекту.

Дефинисање изградње других објеката је неопходно кроз анализу и израду Урбанистичког пројект за тај комплекс, а у складу са правилима уређења и правилима грађења датим у плану.

Ограђивање грађевинских парцела на којим се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона може се извести у виду живе или металне транспарентне оgrade, као и зиданом оградом висине до 2,20м.

Ограда и стубови оgrade морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

3.8 УСЛОВИ И НАЧИН ОБРАЗОВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

У оквиру радне зоне предвиђен је колски и пешачки прилаз за сваку парцелу. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5м. Колски прилаз парцели је минималне ширине 6,0м.

Паркирање возила путничких и теретних возила предвиђено је у оквиру парцела или у регулацији саобраћајница, с тим што је неопходно обезбедити паркинг простор за путничко возило мин. 2,5м x 6,0м, а за теретно возило 3,5 x 12,0м.

Број паркинг места према нормативу за сваку делатност је просечно једно паркинг место на 70м² корисног простора, сем у случајевима када је јавним паркинг простором задовољен потребан капацитет.

3.9 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Приликом изградње и формирања градилишта своје и суседне објекте обезбедити у погледу статичке стабилности.

Уз ободне ивице парцеле формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањења буке и задржавања прашине и издувних гасова.

Одвод атмосферских падавина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради.

3.10 АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Складишта, магацини и производни објекти

- за објекте већих оптерећења од објекта, као и оптерећења у производном процесу, извести геомеханичка истраживања
- фундаирање објекта вршити у складу са важећим прописима и геомеханичким прорачуном
- објекте градити у скелетном конструктивном систему, са испунама од лаких материјала, отпорних на максималне ударе ветра, са потребном термичком заштитом.
- мањи објекти могу бити монтажног карактера, пројектовани и изведени тако да задовоље термичке услове као и прорачуне на максимални удар ветра
- складишта, магацине, као и производне објекте градити са косим кровним равнима, од лима (трапезастог, пластифицираног) са максималним дозвољеним нагибима за ову врсту покривача
- све спољне отворе застаклити термопан стаклом, у рамовима који су столарске или браварске позиције, са задовољеним свим потребним термичким условима.

Пословни објекти

- пословни објекти предвидети са максималном спратношћу П+1+Пк или П+2+Пк
- последња етажа у оквиру пословног објекта може се користити као стамбена за потребе власника.
- фундаирање објекта вршити у складу са важећим прописима и геомеханичким прорачуном
- објекте градити у масивном конструктивном систему, са потребном термичком заштитом.
- мањи објекти спратности (П) могу бити монтажног карактера, пројектовани и изведени тако да задовоље термичке услове као и прорачуне на максимални удар ветра
- пословне зграде градити са косим кровним равнима, покривач-цреп или трапезасти, пластифицирани лим
- све спољне отворе застаклити термопан стаклом, у рамовима који су столарске или браварске позиције, са задовољеним свим потребним термичким условима.

Тачни габарити објекта биће дефинисани идејним пројектом.

3.11 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.11.1 Саобраћајна инфраструктура

Изградња саобраћајне инфраструктуре унутар блокова оствариће се на основу захтева процеса производње и складишних потреба као и на основу захтева саобраћајне механизације, која се примењује.

Формирање прикључака до блокова (највише два прикључка за један блок) са радијусима од 15,0м и ширине коловоза 6,0м.

Приликом изградње саобраћајне инфраструктуре поред Закона о јавним путевима потребно је применити Правилник о техничким нормативима и условима за јавне путеве(Службени лист СФРЈ број 35/91).

- Део обилазног пута потребно је изградити за 11,5 т по осовини.
- Остале саобраћајнице изградити за 10,0 т оптерећења по осовини.
- Ширина коловоза за Обилазницу 7,70м.
- Ширина осталих коловоза 6,0м.
- Паркиралишта за путничка возила 5,0 x 2,5м.
- Паркиралишта за теретна возила унутар комплекса 12,0 x 3,5м.
- Коловозе изградити са једноставним попречним падом 2,0 % и затвореном кишном канализацијом.
- Коловоз обилазнице је са двостраним попречним падом 2,5 %.

3.11.2 Водопривредна инфраструктура

Водоснабдевање

Обзиром да ће се предметни комплекс снабдевати водом из градске водоводне мреже тј. са градског изворишта одакле се водом снабдева целокупно становништво и привреда Зрењанина, треба узети у обзир, након тачног дефинисања делатности, а самим тим и потрошње воде на комплексу и могућност проширења изворишта воде.

Да би се постигло квалитетно и рационално снабдевање објеката водом, мрежу треба пројектовати као подеону цевну мрежу прстенастог типа са свим техничким елементима уз уважавање хидрауличких услова (добијених за нови број корисника у планском периоду и планирану специфичну потрошњу), топографије и геологије терена, трошкова изградње, трошкова одржавања и санитарно техничких услова. Цевоводи ће бити опремљени затварачима, испустима, хидрантима и свим осталим елементима потребним за њено исправно функционисање и лако одржавање.

Применити пластичне цеви (PVC и PE) за одговарајући радни притисак.

Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,35 m мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка на пројектовани транзитни цевовод, дубину прикључка свести на дубину пројектованог цевовода.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне челичне цеви на дужини већој од ширине пута за 3,0 m са сваке стране.

На траси спољашњег водовода поставиће се хидранти у функцији бактериолошке исправности воде, док ће тачан број, врсту и распоред засебној хидрантској мрежи одредити пројектант.

Због евентуалних потреба за повећањем притиска у мрежи, како би се удовољило свим санитарним, технолошким и противпожарним потребама потрошача, треба предвидети и бустер станице (које ће бити у власништву фирми) чији ће тачан број и положај бити одређени коначном пројектном документацијом.

Приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање мреже.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање.

Пројектовање и изградњу објеката водовода вршити у сарадњи са јавним комуналним предузећем, а на пројекте споменутих хидротехничких објеката прибавити сагласност истог.

Одвођење отпадних вода

Одвођење атмосферских вода

Саобраћајне површине би својим подужним и попречним нагибом требало да омогуће што боље одвођење атмосферских вода са њих самих.

Евентуални површински изведени атмосферски колектори, риголе и канали, како треба да по регулацији, нивелацији и избору материјала задовоље услов ефикасног одвођења тако треба и да се уклопе у околне површине и објекте.

Сепаратор масти и уља у који се доводе зауљене воде је подземна армирано бетонска конструкција која са таложницом за песак може бити сједињена у један објекат. Неопходно га је контролисати, а наталожене масти и уља је потребно сакупити и носити на прераду или их крајње лоцирати на депонију коју одреди надлежни санитарни орган.

Канале атмосферске канализације треба пројектовати тако да се омогући протицање воде под притиском.

Пречнике канала као и нагибе дна канала треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се чишћење канала може што лакше извести. Минимални пречник цеви износи $\varnothing 250$ mm, а цеви ће се положити на дубину и са падом који ће бити условљени тереном, растојањима и несметаним протоком кроз њих. Насипање рова извршити према важећим стандардима и прописима за коловозне конструкције и тротоаре.

Уколико се коначним решењем предвиди да траса главног одводног колектора води кроз отворени канал, исти треба зацевити и то са цеви пречника $\varnothing 1500$ mm.

Потребно је проанализирати оправданост ретензије на локалитету у циљу јефтенијег и сигурнијег одвођења кишних вода

По завршеним радовима на монтажи и испитивању затворених канала треба извршити катастарско снимање истих а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.

Коначне висинске коте и дефинитиван избор за регулисање одводњавања даће пројектант приликом израде пројектне документације.

Одвођење санитарних и технолошких вода

Фекална канализација ће се планирати тако да прими довољне количине како санитарно фекалних тако и технолошких вода.

Положај водова фекалне канализације ће бити условљен геолошким, хидрауличким и економским параметрима и задовољиће прописана хоризонтална и вертикална растојања од других инфраструктурних објеката. Течење кроз мрежу до главног колектора у оквиру градске канализације третира се као гравитационо док ће се потребе за могућим црпним станицама показати кроз развој пројектне документације тако да ће на појединим местима трасе бити предвиђена места њихових лоцирања и њихови капацитети, као и лоцирања и капацитети уређаја за примарно пречишћавање технолошких отпадних вода.

Пречнике канала као и нагибе дна канала који чине мрежу треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се чишћење канала може лакше извести. Минимални пречник PVC цеви износи $\varnothing 250$ mm, а за почетне деонице $\varnothing 200$ mm, док ће се цеви положити на дубину и са падом који ће бити условљени тереном, растојањима и несметаним протоком. Насипање рова извршити према важећим стандардима и прописима за коловозне конструкције и тротоаре. Коте поклопаца шахтова ускладити са котама терена.

Уважавајући и друге услове за сакупљање, канализацију и диспозицију отпадних вода, а у складу са динамиком изградње канализационе мреже посматраног локалитета, неопходно је димензионисати и изградити ППОВ како би се и пречишћене отпадне воде упућене са овог локалитета са одговарајућом класом квалитета ефлуента спровеле у крајњи реципијент.

Приликом реализације канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање канала.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању затворених канала треба извршити катастарско снимање истих а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.

3.11.3 Електроенергетска инфраструктура

Енергетску инфраструктуру реализовати према следећим условима:

- Целокупну електроенергетску мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.
- Трафостанице градити као монтажну бетонске или зидане (у оквиру нових објеката), за рад на 20 kV напонском нивоу.
- Електроенергетску мрежу, у радним зонама, обавезно каблирати.
- Каблове полагати у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза на удаљености мин.1,0 м од коловоза и 0,5 м од пешачких стаза.
- За осветна тела користити живине светиљке високог притиска или натријумове ниског и високог притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница.

При полагању подземне електроенергетске мреже морају се поштовати следећи услови:

- Електроенергетске каблове полагаати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза.
- Електроенергетску мрежу полагаати најмање 0,50 м од темеља објеката и 1,0 м од саобраћајница.
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао треба да буде око 90°.
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 м за каблове напона до 10 kV, односно 1,0 м за каблове напона преко 10 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 м.
- Није дозвољено паралелно полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
- Пролаз испод путева и улица се изводи у заштитној челичној цеви уз механичко подбушивање на дубини од 1,0 м.
- Пролаз испод кућне саобраћајнице се ради раскопавањем или подбушивањем, у складу са дубином рова.
- Пролази испод осталих канала и ригола изводе се у заштитним цевима, раскопавањем или подбушивањем на дубину 1,0 од коте дна канала.

3.11.4 Телекомуникациона инфраструктура

- Целокупну ТТ мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.
- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно.
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,80 м, а на међумесним релацијама 1,2 м.
- ТТ мрежу полагаати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5 м) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 м од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТТ каблове полагаати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50 м за каблове напона до 10 kV и 1,0 м за каблове напона преко 10 kV.
- При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30 м, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 м.

3.11.5 Термоенергетска инфраструктура

Простори, по појединим наменама, ће се развијати на парцелама на којима се предвиђа максимални проценат изграђености од 50%.

Предвиђена спратност објекта, према прописаним правилима за грађење, је за индустријске објекте: ВП и П+П_к, а за пословне објекте: П, П+1+П_к и П+2+П_к.

Избор цеви и материјала цеви за развод земног гаса мора се извршити према важећим нормативима и стандардима, тако да се одржи интегритет цевовода при температурама и другим условима који се могу предвидети, да се обезбеди отпорност материјала на медијум који се транспортује и да се обезбеди херметичност и еластичност система развода.

Цевовод за развод земног гаса ће се постављати на јавним површинама укопавањем у земљу. Дубина укопавања је од 0,6 до 1,0 метра, у зависности од услова на терену. Изузетно, она може бити и мања од 0,6 метара, или већа од 1,0 метра, уз предузимање додатних мера заштите.

Минимална дубина укопавања цевовода, мерена од горње ивице цеви, мора да износи:

- мин 100 цм од дна одводног јарка саобраћајнице
- мин 135 цм од горње ивице саобраћајнице

Укрштање са саобраћајницама, одводним каналима саобраћајница и другим објектима које се мора бити под углом, врши се тако да угао између осе цевовода и осе објекта износи између 60° и 90° .

При паралелном вођењу са путевима вишег или нижег реда, растојање од спољње ивице одводног канала, усека или насипа мора бити минимално 1,0 метар.

Оса цевовода је на 2,0 метра од регулационих линија блокова-парцела.

Трасу мреже развода земног гаса надземно обележити бетонским стубићима са месинганим ознакама и то на сваком прелому или рачвању гасовода, а на правим деоницама на сваких 50 метара. Горњу ивицу бетонских стубића на мрежи развода земног гаса планирати тако да буде максимално 5 цм изнад нивоа околног терена.

Сваки корисник земног гаса који се буде прикључио на мрежу развода земног гаса, за своје потрошаче мора обезбедити одговарајући притисак земног гаса, па ће морати да изгради сопствену МРС. Преко своје МРС извршиће регулацију притиска земног гаса у својој инсталацији развода земног гаса према захтевима својих термичких апарата и уређаја за производњу топлотне енергија и пратити утрошене количине овог енергента.

Пречник и друге карактеристике мреже развода земног гаса на подручју обухваћеним овим планом, број и начин прикључења потрошача и остале појединости ближе ће се дефинисати идејним пројектом гасификације.

Овим пројектом треба предвидети систем вентила у шахтовима којима ће се омогућити искључење појединих група потрошача у случајевима хаварија и предвидети адекватна против пожарна заштита.

Сви потрошачи на комплексу морају прибавити сагласност од дистрибутера земног гаса за прикључење на дистрибутивну мрежу.

3.12 УСЛОВИ ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПРОСТОРА

Пролазе између парцела (саобраћајнице) треба озеленити једнообразно са врстама брзог и моћног пораста. Хортикултурно решење уклопити у планирану и изграђену инфраструктуру. Могућа је садња дрвореда са обе стране саобраћајнице. Растојање између стабала треба да буде 6-7м.

Унутар парцела требало би зеленило груписати на граници парцеле са обе стране тако да би се створио јачи масив. Унутар грађевинске парцеле зеленило заузима око 25%.

Озелењавање комплекса подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како не би дошло до негативних утицаја.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте.

Све слободне површине затравити.

4. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА И ОРГАНИЗАЦИЈА

У изради плана детаљне регулације радне зоне „Југоисток I“ коришћени су услови надлежних органа и организација и планска решења су усклађена са добијеним условима.

Достављени услови:

1. РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ
Нови Сад
Број 03-595

2. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Зрењанин
Број: 201-1/05

3. ПОКРАЈИНСКА САНИТАРНА ИНСПЕКЦИЈА
ОДСЕК У ЗРЕЊАНИНУ
Зрењанин
Број: 107-53-01424/2005-10

4. ЈВП „ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ“
Нови Сад
Број: 02-958/4
5. ЈКП „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“
Зрењанин
Број: 13-1/177

6. КАПЕТАНИЈА ПРИСТАНИШТА
Нови Сад
Број:342-45/05-I

7. „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“
ФИЛИЈАЛА ЗРЕЊАНИН / КИКИНДА
Зрењанин
Број: 01-1-1081

8. ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА
ЕД „ЗРЕЊАНИН“
Зрењанин
Број: 4.30.2-3766/2

9. НИС –ГАС
РАДНА ЈЕДИНИЦА ЗРЕЊАНИН
Зрењанин

10. ГРЕЈАЊЕ
ДП ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ТОПЛОТЕ И ГАСА
Зрењанин
Број:19502

11. ЈКП „ЧИСТОЋА И ЗЕЛЕНИЛО“
Зрењанин
Број:01-413/2
12. „ВОЈВОДИНА ШУМЕ“, ЈП НОВИ САД
ШУМСКО ГАЗДИНСТВО БАНАТ - ПАНЧЕВО
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ГАЗДОВАЊЕ ШУМАМА
ОДСЕК ЗА УРЕЂИВАЊЕ ШУМА
Панчево

13. РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ И ВОДОПРИВРЕДЕ

Сектор за пољопривредну и водопривредну сагласност
Београд
Број: 325-05-827/2005-07

14. СРБИЈА И ЦРНА ГОРА
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ
СЕКТОР ЗА ГРАЂЕВИНСКО-УРБАНИСТИЧКУ ДЕЛАТНОСТ
УПРАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА
И ИНФРАСТРУКТУРУ ОДБРАНЕ
Београд
Број 3356-6

15. РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗРЕЊАНИН
ОДСЕК ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ
Зрењанин
Број: 217-110/05

