



ГРАД ЗРЕЊАНИН

"ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ" ЗРЕЊАНИН



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ЈУГОИСТОК - I"

ЗРЕЊАНИН, 2017

Раде Кончара бб
23000 Зрењанин
факс 023/564-311
тел. 023/566-120

ГРАД ЗРЕЊАНИН



"ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ" ЗРЕЊАНИН



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ЈУГОИСТОК - I"

Усвојен на седници Скупштине града Зрењанин:

дана: _____

одлуком бр: _____

"Јавно предузеће за урбанизам" Зрењанин

в.д.директор

Јован Цветић, дипл. економиста

Скупштина града Зрењанина

Председник

Оливер Митровић

ГРАД ЗРЕЊАНИН



"ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ" ЗРЕЊАНИН



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ЈУГОИСТОК - I"**

Градска управа

Начелник одељења за урбанизам

Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.инж.грађ.

"Јавно предузеће за урбанизам" Зрењанин

одговорни планер

Бранка Бајовић, дипл.пр.планер



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ЈУГОИСТОК - I"

одговорни урбаниста:

Бранка Бајовић дипл.пр.планер

стручни тим:

Владимир Солдо дипл.инж.саоб.

Ненад Максић дипл.инж.арх.

Оливера Опала грађ.техн.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 УВОД	1
2 ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА	2
3 ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА.....	8

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ЈУГОИСТОК - I"



ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 УВОД

План детаљне регулације радне зоне "Југоисток - I" донет је 2006. године (Службени лист Општине Зрењанин бр. 01/06).

Планом генералне регулације "Доља" у Зрењанину (Службени лист града Зрењанина 15/2015), дефинисано је да ће се план детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" и даље спроводити осим у делу саобраћајног прикључка обилазног пута око Зрењанина на државни пут IB реда бр.13.

На основу Одлуке о изради измена и допуна План детаљне регулације радне зоне "Југоисток - I" (Службени лист града Зрењанина број 14/17) приступило се изради Измена и допуна План детаљне регулације радне зоне "Југоисток - I".

Измене и допуне предметног плана односе се на:

1. преиспитивање важећег планског решења и његово усклађивање са новим захтевима и потребама корисника простора, могућностима реализације и стањем на терену,
2. усклађивање са важећима законима, правилницима, прописима и другим подзаконским актима,
3. врсту и намену објеката који се могу градити под условима одређеним планом - нове компатибилне намене,
4. услове заштите животне средине
5. услове заштите од пожара, елементарних непогода и ратних разарања
6. мере енергетске ефикасности.

2 ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА

На страни 6 текст у оквиру наслова 1.5 Ограничења за извођење одређене врсте радова, односно грађења по блоковима, брише се трећи став.

На страни 8 у наслову 2.2 Подела на урбанистичке целине – блокове и концепт просторне организације, други став се мења и гласи:

За планиране блокове предвиђају се сви садржаји индустрије, складишта разнородних делатности (складишта за индустријску робу, складишта за смештај прехрамбене робе, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси), пословни објекти, магацини, сервис и услуге, производно занатство, трговина на велико, изложбено-продајни салони, котларнице за производњу водене паре или производњу топле или вреле воде снаге до 50MW, објекти за третман индустријског и осталог отпада у складу са најбољим доступним технологијама, као и 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.

На страни 16 текст 2.5 Урбанистички услови и прописи које треба испунити за издавање одобрења за изградњу брише се.

На страни 17 текст у оквиру наслова 2.6 Локације прописане за даљу разраду у потпуности се мења и гласи:

Приликом израде пројеката парцелације и препарцелације придржавати се правила грађења дефинисаних планом.

Пројектом препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним овим планом и уколико се налази у оквиру исте намене.

Пројектом парцелације на једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним овим планом.

За неизграђене комплексе у обухвату плана, обавезна је израда Урбанистичког пројекта- урбанистичко архитектонске разраде локације.

За изграђене комплексе у обухвату плана, за доградњу, реконструкцију постојећих објеката, као и за изградњу портирница, надстрешница, помоћних објеката и сл. који представљају пратећи садржај главног објекта, није потребна израда Урбанистичког пројекта разраде.

На страни 17 текст у оквиру наслова 2.7.1 Заштита животне средине у потпуности се мења и гласи:

Приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Службени гласник Републике Србије број 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 и 14/16).

Мерама заштите и уређења простора обезбедити очување квалитета животне средине, у фази изградње и експлоатације предметних објеката, усаглашавањем решења инфраструктуре и потенцијалних извора загађивања са свим постојећим прописима, како би се обезбедила заштита земљишта, подземних вода, ваздуха, заштита од буке, отпада и других чиниоца животне средине.

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину обухватају мере које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење, мере које ће се предузети за случај удеса, планове и техничка решења заштите животне средине и друге мере које могу утицати на спречавање или смањење штетних утицаја на животну средину.

Мере за заштиту квалитета ваздуха

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору обухвата плана обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха (Службени гласник Републике Србије број 36/09 и 10/13) и Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха (Службени гласник Републике Србије број број 11/10, 75/10 и 63/13).

Мере заштите квалитета ваздуха су:

- спровођење континуалног мониторинга како би се обезбедиле информације за катастар загађивача;
- контролисати рад индустријских постројења и стимулисати коришћење гаса у радним зонама;
- применити савремене технологије које испуњавају прописане стандарде животне средине;
- 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.
- заштитно зеленило и проценат зеленила унутар парцела извести у складу са планским решењима.

Мере заштите од комуналне буке

У току извођења радова, инвеститори су дужни да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до прекомерне буке током извођења радова, али и током рада.

Поштовати савремене стандарде заштите и применити мере техничке заштите од буке при пројектовању и коришћењу инфраструктуре, објеката и постројења у којима се очекује настајање буке у складу са Законом о заштити од буке у животној средини (Службени гласник Републике Србије број 36/09 и 88/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Службени гласник Републике Србије број 75/2010) и другим подзаконским актима.

Корисници простора током обављања планираних активности морају да обезбеде, да бука која се емитује не прекорачи прописане граничне вредности у складу са законом, уредбом и Одлуком о одређивању акустичких зона, а које износе за дан и вече 65 dB(A) и 55 dB(A) за ноћ (дан траје од 6 до 18 часова, вече од 18 до 22 часа и ноћ траје 8 часова од 22 до 6 часова).

Број мерних места за вршење мониторинга сукцесивно повећавати, реконструисати јавно и заштитно зеленило као значајне амортизере комуналне буке, реконструисати саобраћајнице и санирати ударне рупе, санирати буку насталу радом индустријских постројења, ефикасно и континуирано спроводити инспекцијски надзор.

Мере заштите вода

Отпадне воде контролисати у складу са Законом о водама (Службени гласник Републике Србије број 30/10, 93/12 и 101/16) и другим подзаконским актима. Није дозвољено упуштање непречишћених вода у крајњи реципијент.

У циљу заштите вода предлажу се мере:

- заштита подземних вода одговарајућим режимима заштите;
- изградња и реконструкција канализационе мреже;
- изградња и реконструкција атмосферске канализације;
- индустријска постројења треба да спроводе примарно пречишћавање, ремонтом или изградњом нових уређаја;
- квалитет пречишћених вода мора да задовољи критеријуме прописане за испуштање у јавну канализацију, односно у крајњи реципијент;
- вршити испитивање параметара квалитета отпадних вода;
- прихват зауљених отпадних вода вршити преко сепаратора за уља и масти.

Мере заштите земљишта

Заштита земљишта подразумева одрживо коришћење земљишта као ресурса, унапређење постојећег стања квалитета земљишног бонитета и заштите од загађења и деструкције. Корисници простора дужни су да обезбеде техничке мере за испуштање загађујућих материја у земљиште, прате утицај своје делатности на квалитет земљишта у складу са Законом о заштити земљишта (Службени гласник Републике Србије број 112/15).

Заштиту земљишта обезбедити адекватним одвођењем отпадних вода, као и предузимањем превентивних мера.

Посебно пратити сакупљање и одлагање свих врста отпада и његово збрињавање треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом (Службени гласник Републике Србије број 36/09, 88/01 и 14/16), Локалним планом управљања отпадом града Зрењанина (Службени лист града Зрењанина број 14/10), како не би дошло до загађивања земљишта.

Инвеститор је у обавези да све отпадне материје сакупи и на грађевинским парцелама предвиди и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

Поступак управљања отпадом у којима се обавља здравствена заштита и начин управљања фармацеутским отпадом треба да буде у складу са Правилником о управљању медицинским отпадом (Службени гласник Републике Србије број 78/2010). Управљање медицинским отпадом је скуп мера које обухватају сакупљање, разврставање, паковање, обележавање, складиштење, транспорт, третман или безбедно одлагање медицинског отпада.

Изработом техничке документације испројектовати таква решења, која ће у потпуности задовољити све критеријуме прописане законима и 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, најефикаснији је начин да се сачува животна средина и постојећи односи у њој.

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

Уколико се планирани објекти налазе 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 (Службени гласник Републике Србије број 144/08) израђиваће се Студија о процени утицаја на животну средину.

Уколико у складу са Уредбом о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола (Службени гласник Републике Србије број 84/05), постројења и објекти који се граде подлежу обавези прибављања интегрисане дозволе, пре пуштања постројења у рад, прибавиће се интегрисана дозвола.

Заштита здравља обезбедиће се и системом адекватне здравствене заштите, обезбеђењем доступности објектима и услугама здравствене заштите, исправношћу воде за пиће, редовном контролом здравствене исправности намирница и сл.

Планирање развоја и изградње у складу са еколошким принципима, санирање еколошких проблема и развој локалних прописа, спроводећи едукативне, економске и техничко – технолошке мере, може нас довести до крајњег циља, а то је здраво животно окружење.

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.

На страни 19 текст у оквиру наслова 2.7.3 Заштита од пожара, елементарних непогода и ратних разарања у потпуности се мења и гласи:

Мере заштите од елементарних непогода

Подручје простора обухваћеног планом може бити угрожено од олујних ветрова, снежних наноса, изненадних провала облака и земљотреса.

Код мера заштите од елементарних непогода објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са са Законом о ванредним ситуацијама (Службени гласник Републике Србије број 111/09, 92/11 и 93/12) и другим прописима и стандардима:

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

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

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара подразумева низ мера са циљем спречавања настанка пожара и ублажавања последица уколико до њега дође.

Урбанистичке мере заштите од пожара односе се на изграђеност парцеле, на међусобну удаљеност објеката, тако да и после урушавања саобраћајнице буду проходне. Угроженост од пожара у многостави зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја.

Опрема, средства и уређаји за гашење пожара пројектоваће се на основу процене угроженог пожарног оптерећења и на основу важећих законских прописа. Пројектовање свих инсталација и опреме биће изведено тако да омогући несметано функционисање система ППЗ као и кретање ватрогасне службе, уколико се укаже потреба.

Систем заштите од пожара чине и превентивне мере (периодично испитивање опреме, контрола исправности противпожарне опреме, обука запослених) и оперативне мере (гашење пожара, учествовање у санацији у случају опасности).

Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара (Службени гласник Републике Србије број 111/09), Законом о ванредним ситуацијама (Службени гласник Републике Србије број 111/09, 92/11 и 93/12) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

Мере заштите од техничко-технолошких несрећа

На простору обухвата плана могућа је опасност од хаварије у хемијској индустрији, промету нафте, нафтних деривата и гаса као што су експлозија, ерупција нафте и гаса, неконтролисано ослобађање, изливање и растурање штетних гасовитих, течних или чврстих хемијских и радиоактивних материјала.

Мере заштите односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа, правилном избору технологије, постројења и опреме, посебан опрез у руковању са опасним материјама. Инвеститори су у обавези да ураде План заштите који обухвата: Снаге и средства плана, шему одговора на удес, програм обуке и тренинга, програм контроле и остала упутства и обавештавања.

Мере заштите од потреса

Према сеизмолошко-геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 8⁰ MCS.

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 број 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990) и другим законима и прописима.

Мере заштите од ратних разарања

У обухвату плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребана одбране земље.

Иза наслова 2.7.3 Заштита од пожара, елементарних непогода и ратних разарања додаје се наслов 2.7.4 Мере енергетске ефикасности и текст који гласи:

Повећање енергетске ефикасности постиже се информисањем заинтересоване јавности о енергетској ефикасности у зградама и мерама којима се постижу значајне уштеде свих типова енергије.

Полазећи од чињенице да су највећи потрошачи енергије зграде, наводимо следеће мере за побољшање енергетске ефикасности у зградарству:

- побољшање термичких карактеристика омотача зграде (крова, пода, зидова);
- замена столарије код постојећих објеката, односно, уграђивање енергетски ефикасне столарије у нове објекте;
- употреба штедних сијалица за осветљавање простора;
- коришћење обновљивих извора у циљу грејања објеката и припрему потрошне топле воде (соларни колектори, котлови на пелете, топлотне пумпе и др.);
- модернизација и/или замена котлова и котловске опреме и топлотних подстаница;
- регулација, мерење и управљање коришћењем топлотне енергије за загревање објеката;
- вентилацију објекта где год је то могуће вршити принудним путем са рекуперацијом;
- код изградње нових објеката, тежити изградњи пасивних објеката од еколошких материјала.

Што се тиче индустријских објеката следеће мере су неопходне:

- за производњу топлотне енергије или енергије за коришћење у технолошке или производне сврхе користити обновљиве енергенате;
- реконструкција, модернизација и замена постројења у котларницама и енерганамма;
- коришћење отпадне топлоте из технолошких процеса и помоћних система;
- рационализација или замена технолошких процеса у смислу увођења енергетски ефикасне опреме и технологије;
- рационализација коришћења електричне енергије (електромотори са промењивим бројем обртаја, осветљење, компензација реактивне снаге и др.);
- управљање грејањем хала, магацина и пословних објеката.

Увођењем мера енергетске ефикасности могу се постићи значајне уштеде свих типова енергије, а посебно мере које не захтевају веће инвестиционе трошкове (регулација термостата на радијаторима, регулација термостата на бојлерима, коришћење природног осветљења, искључивање расвете и уређаја када се не борави у просторији, правилно коришћење кућних уређаја и сл.).

У складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник Републике Србије број 61/11) бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа зграде, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру система двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде у бруто развијену грађевинску површину не обрачунава се код хетерогених зидова дебљине термоизолације преко 5 cm, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 cm уз постизање, правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник Републике Србије број 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Службени гласник Републике Србије број 69/12).

На страни 21 други став наслова 3.1 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА ОДРЕЂЕНИМ ПЛАНОМ мења се и гласи:

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, изложбено-продајни салони, котларнице за производњу водене паре или производњу топле или вреле воде снаге до 50MW, објекти за третман индустријског и осталог отпада у складу са најбољим доступним технологијама, као и 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 финансијске организације за пословање осигурања и реосигурања.

На страни 23 текст у оквиру наслова 3.8 Услови и начин образовања приступа парцели и простора за паркирање мења се у потпуности и гласи:

Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из Плана и условима управљача пута, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4 m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7 m.

Минимална ширина пешачког прилаза је 1.50 m.

Унутар комплекса изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

У случају изградње тржних центара у склопу паркинг простора могуће је постављати транспарентне надстршнице за корпе за куповину.

За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора.

За производни, складишни, магацински и индустријски објекат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора.

На страни 27 у поднаслову Одвођење санитарних и технолошких вода додаје се седми став који гласи:

До изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде је могуће решавати преко водонепропусних септичких јама у складу са условима надлежног предузећа.

3 ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА

У графичком делу плана нема измена и допуна.



ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



ДОКУМЕНТАЦИЈА
