

РАНИ ЈАВНИ УВИД
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ „ЈУГОИСТОК II -Д“ У ЗРЕЊАНИНУ

ЗРЕЊАНИН, 2018

РАНИ ЈАВНИ УВИД

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ „ЈУГОИСТОК II -Д“ У ЗРЕЊАНИНУ

"ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ" ЗРЕЊАНИН

в. д. директор:
Јован Цветић, дипл. економиста

РАНИ ЈАВНИ УВИД
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ „ЈУГОИСТОК II -Д“ У ЗРЕЊАНИНУ

Градска управа- Одељење за урбанизам

Начелник одељења за урбанизам:

Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.инж.грађ.

„Јавно предузеће за урбанизам“

Одговорни урбаниста

Бранка Бајовић, дипл.п.п.

РАНИ ЈАВНИ УВИД
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ „ЈУГОИСТОК II -Д“ У ЗРЕЊАНИНУ

одговорни урбаниста:

Бранка Бајовић, дипл.просторни планер

стручни тим:

Марија Самарцијевић, дипл.просторни планер

Драгана Метикош, маст.инж.арх.

Владимир Солдо, дипл.инж.саоб.

Дрмончић Будимир, дипл.инж.маш.

Бранислав Влаисављевић, дипл.инж.грађ.

Слободан Давидовић, инж.геодезије

Оливера Опала, грађ. техн.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

- 1 УВОД
- 2 ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА.....
- 3 КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА.....
- 4 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
- 5 ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....
- 6 ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ
- 7 ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....

ГРАФИЧКИ ДЕО

- ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ГРАДА ЗРЕЊАНИНА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА



ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 УВОД

Изради Плана детаљне регулације радне зоне „Југоисток II – Д“ у Зрењанину, приступило се након доношења Одлуке о изради плана број: 06-121-10/17-I од 28.09.2017. Саставни део ове Одлуке је и Одлука о неприступању израде Стратешке процене утицаја Плана на животну средину број: 501-109/17-IV-05-01 од 18.09.2017. (Сл. лист града Зрењанина бр. 26/17), а на основу предходно прибављеног мишљења од Одељења за привреду, локални економски и рурални развој, изградњу и уређење Града и заштиту животне средине, Одсека за заштиту и унапређивање животне средине број: 501-113/17-IV-08-04 од 15.09.2017.

Носилац израде Плана је Градска управа града Зрењанина - Одељење за урбанизам, а израда Плана уступљена је „Јавном предузећу за урбанизам“ у Зрењанину.

Радна зона „Југоисток II – Д“, површине 230 ha, налази се на простору радне зоне „Југоисток II“ за који су донете још три одлуке о изради планова и то: „Југоисток II – А“, површине 100 ha, „Југоисток II – Б“, површине 85 ha и „Југоисток II – Ц“, површине 133 ha.

Планом детаљне регулације радне зоне „Југоисток II – Д“ у Зрењанину дефинисаће се границе плана, подела простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе линије јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавања на геодетској подлози, нивелационе коте јавних површина (нивелациони план), попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите културно - историјских споменика и заштићених природних целина, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама и други елементи значајни за спровођење Плана.

За потребе израде плана прибављена је катастарско-топографска подлога коју је израдио „Биро Геодезија“, Зрењанин.

2 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Израда материјала за јавни увид и План врши се у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр.72/09, 81/09-исправка, 64-10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13–Одлука УС, 132/14 и 145/14), као и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС, бр.64/15), као и са свим законима и прописима који посредно или непосредно регулишу предметне области или су од значаја за планска решења.

Плански основ је Просторни план града Зрењанина (Сл.лист града Зрењанина бр. 11/11, 32/15).

3 ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Планирана радна зона „Југоисток II–Д“, налази се у КО Зрењанин III.

Оквирном границом Плана детаљне регулације обухваћене су кат. парцеле број:

Број парцеле	Кат. Општина	Површина			Имаоц права	Облик својине
		ha	a	m ²		
4768/8	ЗР III	9	96	17	Град Зрењанин	Јавно
4768/5	ЗР III	9	27	31	Град Зрењанин	Јавно
4768/6	ЗР III	58	41	51	Град Зрењанин	Јавно
4769	ЗР III		90	76	Град Зрењанин	Јавно
4768/4	ЗР III		30	76	Град Зрењанин	Јавно
4768/2	ЗР III	6	33	71	Град Зрењанин	Јавно
5318/1 (део)	ЗР III		40	43	Град Зрењанин	Јавно
5319	ЗР III		36	59	Град Зрењанин	Јавно
4770/1	ЗР III	2	16	27	Град Зрењанин	Јавно
4770/4	ЗР III	3	11	31	Матијевић д.о.о.	Приватно
4770/5	ЗР III	16	95	15	Матијевић д.о.о.	Приватно
4763/1	ЗР III	126	61	37	Град Зрењанин	Јавно
4764	ЗР III		78	64	Град Зрењанин	Јавно
4762	ЗР III		91	99	Град Зрењанин	Јавно
4761	ЗР III	1	28	62	Град Зрењанин	Јавно
5315/3 (део)	ЗР III	1	70	09	Град Зрењанин	Јавно
4760	ЗР III	2	15	40	Град Зрењанин	Јавно
Укупно		241	66	08		

Материјалом за рани јавни увид утврђено је да обухват Плана износи 241,67 ha, а коначна граница Плана утврдиће се приликом израде Нацрта плана.

4 КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана детаљне регулације радне зоне „Југоисток II – Д“ у Зрењанину је Просторни план града Зрењанина.

Просторни план града Зрењанина

Опредељење је да се код развоја привредних делатности активирају локалитети који имају најбоље могућности, а то су свакако локалитети на улазно-излазним правцима уз државне путеве.

Планом се у радним зонама са великом флексибилношћу омогућава лоцирање различитих привредних делатности.

Под радним зонама подразумевају се површине за развој индустријских зона (ИЗ), индустријских паркова (ИП), технолошких паркова (ТП), мешовитих привредних зона и других облика и намењене су за све производне садржаје, површине за складишта разнородних делатности (складишта за индустријску робу, складишта за смештај прехранбене робе, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси и сл.), малу привреду, трговину, изложбено-продајни салони, занатство, пословни садржаји, површине за сервисе и магацине и пратећи садржаји, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, као и остали садржаји који својим радом не угрожавају животну средину и други објекти као што су специјализовани школски објекти, туристичко-угоститељски објекти, садржаји за спорт и рекреацију, комунални објекти и сви други комплементарни садржаји.

Радна зона „Југоисток II“, планирана је уз државни пут Зрењанин –Београд, између радне зоне „Југоисток I“, аеродрома „Ечка“ (планирано „Летилиште“), будућег интермодалног и логистичког центра града Зрењанина.

Просторним планом града Зрењанина простор обухваћен Планом припада намени – радне зоне ван грађевинског подручја.

За планирану радну зону „Југоисток 2“, могућа је израда више Планова детаљне регулације у зависности од програма уређења грађевинског земљишта.

Приликом израде Планова детаљне регулације за радне зоне, водити рачуна о формирању заштитног појаса зеленила према другим зонама, тако да ово зеленило не представља само фрагмент у оквиру појединачних комплекса, већ да чини саставни део зеленила целе радне зоне.

Сви производни погони са опасним делатностима по животну средину, морају имати властите уређаје за пречишћавање отпадних вода у складу са условима надлежних предузећа.

Мере заштите животне средине спроводиће се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и измене и допуне Законом о процени утицаја на животну средину и у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину.

5 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Локација радне зоне „Југоисток II - Д“ је ван границе грађевинског подручја насељеног места Зрењанина у намени: грађевинско земљиште - планиране радне зоне ван грађевинског подручја. Простор у обухвату Плана није изграђен.

На северу и североистоку радну зону окружује општински пут Зрењанин – Лукићево и пољопривредно земљиште, на истоку и југоистоку зону окружује пољопривредно земљиште, од југоистока ка југозападу зоне протеже се граница између КО Зрењанин III и КО Ечка и окружена је пољопривредним земљиштем и комплексом аеродрома „Ечка“, западни део окружује планирана радна зона, а северозападни део наслања се на Обилазницу.

Према катастру непокретности у обухвату ове радне зоне налазе се некатегорисани путеви, а на кат.парцели бр. 4761 евидентирана су четири објекта и кат.парцела бр. 4762 има начин коришћења као шума 2. класе.

Просторним планом града Зрењанина простор обухвата Плана налази се у намени планирана радна зона у ванграђевинском подручју.

Под радним зонама подразумевају се површине намењене за производне погоне индустрије, малу привреду, трговину, угоститељство, занатство, пословне садржаје, складишта и сервисе, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, магацински простори и пратећи садржаји као и остали садржаји који својим радом не угрожавају животну средину и сви други комплементарни садржаји.

ИНФРАСТРУКТУРА

Саобраћајна инфраструктура

Северозападни део радне зоне наслања се на Обилазницу.

Електроенергетска инфраструктура

Кроз радну зону, на североистоку обухвата Плана, пролази 110kV ел.ен. вод ТС Зрењанин 2-ТЕ ТО Зрењанин.

Електроенске комуникација

У обухвату Плана није изграђена инфраструктура електронских комуникација.

Термоенергетска инфраструктура

У обухвату Плана није изграђена термоенергетска инфраструктура.

Водна инфраструктура

Системи за снабдевање водом

У обухвату Плана није изграђена инфраструктура за снабдевање водом.

Фекална и атмосферска канализација

У обухвату Плана изграђен је део система фекалне канализације. Других инфраструктура за одвођење отпадних вода нема.

Системи за наводњавање и одводњавање

У обухвату Плана дефинисана је граница мелиорационих система.

Општа оцена природних карактеристика

Територија града Зрењанина се налази у централном делу Баната, на површини од 1326.38 km². Град Зрењанин чине 22 насељена места, односно, 27 катастарских општина која су у саставу ове територијалне јединице.

Висинска представа терена је од 79.40 до 80.58 mАНВ.

Одлике климе

Климатске карактеристике територије града Зрењанина условљене су: географском ширином, (између 45⁰ и 46⁰ с.г.ш. што значи да је у централном делу умереног климатског појаса), надморском висином, близином Карпата, континенталношћу, геолошким и педолошким саставом, вегетацијом.

Мала надморска висина и континенталност доприносе интензивнијем загревању и хлађењу ваздуха због чега клима овог подручја има континентално обележје то јест врло топла лета, врло хладне зиме и малу количину падавина.

Годишњи ход средњих вредности температура је правилан. Највеће промене настају у пролеће од марта до априла, и у јесен од септембра до октобра и октобра до новембра.

Највеће колебање температуре настаје у фебруару и јануару, а најмање у јулу и јуну.

Посматрањем вредности за годишња доба уочава се да је јесен топлија од пролећа.

Табела: Температуре ваздуха (у °C) за период од 1980-2009.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД
средње вредности	-0,1	1,6	6,4	11,6	17,3	20,3	22,1	21,8	17,1	12,0	5,8	1,4	11,5
средње мах.вред.	3,1	5,9	11,8	17,6	23,2	26,0	28,3	28,4	23,6	18,0	10,0	4,4	16,7
средње мин.вред.	-3,1	-2,1	1,8	6,4	11,3	14,3	15,7	15,5	11,6	7,2	2,4	-1,4	6,6
апс.макс.	17,7	22,5	27,7	30,1	35,2	38,0	42,9	38,8	37,7	30,0	23,9	20,5	42,9
апс.мин.	-27,3	-21,9	-17,6	-6,7	-0,5	3,7	6,5	5,4	0,5	-8,6	-13,2	-23,1	-27,3

Са 85 мразних дана у години, територија града Зрењанина спада у подручја са ређом појавом мраза. Први мразеви се јављају већ крајем септембра, а последњи крајем априла. Највише мразних дана је у јануару. У вегетационом периоду (април-септембар) просечни број мразних дана је 2,3. За време мразних дана смрзавање тла креће се на дубинама до 30 и више см.

Релативна влажност ваздуха има мање колебање од осталих метеоролошких елемената и у великој мери зависи од температуре ваздуха. Највећа је у децембру и јануару, када има највише магле и ниских облака, а најсувљи месеци су јули и август. Највеће колебање релативне влажности има месец март, а најмање месец децембар.

Месечне вредности релативне влажности не указују на велике промене у току дана. Овај метеоролошки елемент има изразит двојни ход, те је у ноћним, јутарњим и вечерњим часовима знатно повећан у односу на релативну влажност ваздуха преко дана. Ова промена нарочито је изражена у летњим месецима.

Ветрови - доминирајући ветар на подручју Зрењанина је југоисточни, познат под називом кошава. Просечна честина његовог јављања је 207‰. Друга врста ветра по честини је северозападни, а најређе дува источни ветар. Анализирајући честину ветрова, констатује се да се у укупном броју осматрања изражених у промилима, тишине ретко јављају у просеку 81‰.

Просечна брзина ветра износи 2,9m/s. Највећу брзину има кошава 4,5m/s, а најмању источни ветар 1,8m/sec.

У годишњем распореду **падавина** максимална вредност је у месецу јуну, а минимална у фебруару. Расподела падавина по годишњим добима је прилично равномерна.

Просечна годишња количина падавина је 594,1mm.

У току зиме падавине се излучују у облику снега. Први снегови падају током новембра, а последњи у априлу. Просечан број снежних дана је 26. Најчешће пада у јануару, просечно 7,5 дана, а дан мање у фебруару и децембру.

Табела: Количине падавина за период 1980-2009 (у mm)

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД
сред.вр.	34,3	2,1	38,2	44,1	53,2	87,3	59,7	41,5	49,0	43,9	48,8	45,9	594,1
днев. макс.	34,3	29,1	38,2	44,1	53,2	87,3	59,7	41,5	49,0	43,9	48,8	45,9	575,1

Облачност се процењује вредностима од 0 до 10. Са 0 се означава потпуно ведро време, са 5 ако је небо 50% прекривено облацима, а са 10 кад је у потпуности покривено облацима. Највећа облачност је у децембру 7, а најмања у јулу и августу 4.

Табела: Годишњи ток облачности на скали од 0-10 за период 1980-2009

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД
ср. вред.	7	6	6	6	5	5	4	4	5	5	6	7	5

Осунчавање равномерно расте од децембра до јула, а затим равномерно опада. Инсолација је највиша у јулу, 288,2 часа, а најмања је у децембру, 57,9 часова. Годишња сума износи 2085,9 часова.

Табела: Инсолација за период 1980-2009 (у h)

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
ср. вред	66,7	101,8	152,6	186,1	239,4	258,6	288,2	274,6	206,4	161,9	90,8	57,9	2085,9

Хидрографске карактеристике

Подземне воде

Подземне воде присутне су на различитим дубинама и представљене су на територији града Зрењанина првом издани (фреатском, дубине до 30-75m) и дубоким изданима (артешким, на дубини до 90-135m).

Фреатске воде су у великој мери загађене и квалитет им се константно погоршава из разлога изградње неодговарајућих септичких јама, прекомерне употребе пестицида, хербицида и вештачког ђубрива у пољопривредној производњи чији се састојци, атмосферским водама преносе до издани. У већини случајева припадају мешовитим типовима салинитета. Укупна минерализација је и преко 2 mg/l. Бактериолошка загађеност је евидентна.

Становништво и привреда територије града Зрењанина снабдева се водом из основног водоносног комплекса Баната и Бачке који је саставни део Панонског басена. Издани се одликују високом минерализацијом, високим садржајем гвожђа, амонијака, мангана, натријума, органских материја, арсена, лоших органолептичких особина, сиромашне су кисеоником и оптерећене раствореним сумпорводоником и метаном. На основу ових чињеница, подземне воде, на територији града Зрењанина имају веома неповољне карактеристике и не одговара прописима о хигијенско-техничким мерама за заштиту вода за пиће.

Сеизмичке карактеристике

Према сеизмолошкој карти хазарда региона Зрењанина за повратни период од 500 година, која приказује очекивани максимални интензитет земљотреса, са вероватноћом појаве 63%, подручје Зрењанина се налази у зони 8° MCS скале.

6 ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви доношења предметног Плана:

- да се на основу параметара формираних у планској документацији рационално користи и ангажује простор који није уређен и изграђен за смештај привредних делатности;
- да се активирају локалитети који имају најбоље могућности, а то су свакако локалитети 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;
- повољнији услови интеграције различитих видова транспорта;
- обављање делатности долазног и одлазног даљинског и локалног транспорта робе и товарних јединица мултимодалног транспорта;
- озелењавање јавних простора и формирање континуалног зеленила дуж путева 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.

7 ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

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.

Урбанистички план радне зоне „Југоисток П-Д“ треба да обезбеди услове за квалитетну организацију и уређење простора, и омогући привођење простора планираним наменама.

Планирана радна зона „Југоисток II–Д“ , је површине 242ha 14ar 23m².

Концептуални оквир планирања, дефинисан је планским поставкама утврђеним у Просторном плану града Зрењанина, где је овај простор намењен за радне зоне.

Услови за изградњу објеката

У радним зонама могу се градити: објекти намењени за производне погоне индустрије, објекти и/или постројења за производњу ел. енергије и/или топлотне енергије употребом обновљивих извора енергије (ОИЕ), објекти за малу привреду, трговину, угоститељство, изложбено-продајни салони, тржни центри, објекти занатства, пословни садржаји, сервиси, складишта и магацински простори и пратећи садржаји, објекти за складиштење секундарних сировина и објекти за третман секундарних сировина-чврстог неопасног материјала, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, комплекс ауто-базе са царинским терминалом, комунални објекти, антенски стубови и сл.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

- На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног објекта рада и пословања.
- На парцелама намењеним за рад и пословање могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта.
- Ограђивање грађевинских парцела на којим се налазе радни и пословни објекти може се извести у виду живе или металне транспарентне ограде (не сме бити жичана), висине до 2,20 m, сем у случају када је потребна другачија врста ограде ради заштите објеката или начина коришћења. Ограда и стубови ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

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

Услови за формирање грађевинске парцеле

- За изградњу производних погона индустрије, теретних терминала, великих складишта, минимална ширина парцеле је 20 m, а површина парцеле минимум 1000 m²,
- За изградњу осталих објеката у овим зонама, ширина парцеле може бити минимално 15 m, а површина парцеле минимално 800 m².
- За изградњу станице за снабдевање друмских возила погонским горивом минимална ширина парцеле је 20 m, а површина парцеле минимално 1500 m² уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

- Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 5 m, с тим што грађевинска линија може имати и већу удаљеност од регулационе ако то захтева технолошки процес или закони и прописи који се морају поштовати при изради техничке документације.
- При изградњи управних, репрезентативних простора и портирница, регулациона и грађевинска линија могу да се поклопе.

- Минимална удаљеност грађевинске линије од суседних парцела мора бити пола висине објекта, а за приземне објекте не може бити мања од 2 m, уколико су задовољени противпожарни и други услови дефинисани планом.

Међусобна удаљеност објеката

- Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката рада и пословања износи половину висине вишег објекта, с тим да она не може бити мања од 4 m.
- У оквиру парцеле објекти се могу градити и у низу.

Индекс заузетости

- Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50%, проценат учешћа зеленила је 25 %.
- За изградњу трговина, тржних центара и сл. на грађевинским парцелама преко 5 ha заузетост може бити до 70%, а проценат учешћа зеленила је 30%, а испод 5 ha заузетост под објектима и саобраћајним површинама може бити до 80%, а учешћа зеленила је 20%.

Највећа дозвољена спратност или висина објекта

- За објекте намењени индустрији, складишта и магацине дозвољена спратност је: високо приземље (ВП), приземље (П), приземље + поткровље (П+Пк). Могућа је већа висина из технолошких разлога (изградња силоса, сушара, антенских стубова и сл.).
- За пословне објекте дозвољена спратност је: приземље (П), приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк) и приземље+спрат+спрат+поткровље (П+2+Пк).

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

На кровним конструкцијама могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори и соларне ћелије и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

Хоризонтални габарити објекта

- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,20 m, поставља се 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 конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 4 m по целој ширини објекта, са висином изнад 3 m на грађевинским парцела за садржаје уз јавне путеве (станице за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл.).

Начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркинг возила

- Минимална ширина колског прилаза је 4 m са мин. радијусом унутрашње кривине од 7 m.
- Минимална ширина пешачког прилаза је 1,50 m.
- Уколико се грађевинска парцела налази на углу две улице, могуће је остварити два приступа парцели, тако да такав начин прикључења не утиче на безбедност саобраћаја и не угрожава прикључење суседних парцела.
- Простор за паркирање се обезбеђује на сопственој парцели.

ИНФРАСТРУКТУРА

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Саобраћајна инфраструктура

Прикључак радне зоне оствариће се преко се планираног општинског пута Зрењанин - Лукићево.

Електроенергетска инфраструктура

Кроз радну зону, на североистоку обухвата Плана, пролази 110kV ел.ен. вод ТС Зрењанин 2-ТЕ ТО Зрењанин.

Електродистрибутивна мрежа ће се развијати према потребама корисника простора према условима и сагласностима надлежног предузећа. Део електричне енергије може се обезбедити производњом из обновљивих извора енергије.

Електроенске комуникација

У обухвату Плана није изграђена инфраструктура електронских комуникација. Потребно је изградити квалитетне оптичке кабловске везе и извршити потпуну дигитализацију електронске комуникационе мреже.

Термоенергетска инфраструктура

У обухвату Плана није изграђена термоенергетска инфраструктура.

Постоји могућност снабдевања и прикључења будућих потрошача на паровод и транспортни гасовод.

Снабдевање гасом потрошача у радној зони извршиће се изградњом разводних гасовода и МРС, а све према условима и сагласностима надлежног предузећа.

Водопривредна инфраструктура

Системи за снабдевање водом

У обухвату Плана није изграђена инфраструктура за снабдевање водом.

Планира се дистрибуциона мрежа за обезбеђење сваког потрошача водом у довољним количинама и потребног притиска.

Фекална и атмосферска канализација

Систем за одвођење фекалних и атмосферских вода ће се развијати према потребама корисника простора према условима и сагласностима надлежног предузећа.

Планским решењима ће се обезбедити просторне могућности за развој инфраструктуре у складу са условима и програмима развоја органа, организација и јавних предузећа.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ**Мере заштите животне средине**

Приликом реализације пројектованих 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 (Сл. гласник РС, бр.135/04, 36/09, 72/09, 43/11 и 14/16).

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину обухватиће све мере које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење.

Уколико се планирана изградња 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.144/2008) мора се урадити Студија о процени утицаја на животну средину, у складу са одлуком надлежног органа.

Заштита од пожара – заштита од пожара спроводити у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС, бр. 111/09, 20/15), Законом о ванредним ситуацијама (Сл.гласник РС, бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

Заштита од елементарних непогода – 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 Законом о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС, бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима и стандардима из ове области.

Заштита природног и културног наслеђа - 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 минералогско - 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 надлежно Министарство, 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.

БИЛАНС ПОВРШИНА

	намена површина	површина постојеће (ha)	%	површина планирано (ha)	%
--	-----------------	-------------------------	---	-------------------------	---

Површине остале намене

1.	Грађевинско земљиште ван границе грађевинског подручја градског насељеног места Зрењанин	239,95	99,31%	239,95	99,31%
Површина јавне намене					
1.	Општински пут Зрењанин-Лукићево	1,70	0,69%	1,70	0,69%
УК УПНО		241,62	100%	241,62	100%

8 ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Израдом Плана детаљне регулације радне зоне „Југоисток П-Д“ у Зрењанину обезбеђују се неопходни услови за:

- обезбеђење услова за просторно уређење и изградњу;
- рационално коришћење грађевинског земљишта;
- оптимално организовање припремања и уређивања земљишта неопходном инфраструктуром;
- дефинисање претежне намене простора како би се омогућила реализација инвестиција и пројеката;
- стварање могућности отуђења катастарских парцела из јавне својине.
- планирање развоја и изградње у складу са савременим стандардима заштите животне средине.

Обезбеђењем неопходних услова за реализацију Плана, испуни ће се очекивани ефекти планирања, а то је убрзани привредни развој града Зрењанина и региона.



ГРАФИЧКИ ДЕО