

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ „ЈУГОИСТОК II -Е“ У ЗРЕЊАНИНУ

ЗРЕЊАНИН, 2024

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

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

"ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ" ЗРЕЊАНИН

в. д. директор:
Горан Фијат

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ „ЈУГОИСТОК II -Е“ У ЗРЕЊАНИНУ

Градска управа- Одељење за урбанизам

Начелник одељења за урбанизам:

Ђурђина Грбић, дипл.инж.маш.

„Јавно предузеће за урбанизам“

Одговорни урбаниста

Бранка Бајовић, дипл.п.п.

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ „ЈУГОИСТОК II-E“ У ЗРЕЊАНИНУ

одговорни урбаниста:

Бранка Бајовић, дипл. просторни планер

стручни тим:

Драгана Метикош, маст. инж. арх.

Ненад Максић, дипл. инж. арх.

Слободан Давидовић, инж. геодезије

Оливера Опала, грађ. техн.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
-

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

- 1 УВОД.....
- 2 ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
- 3 КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА 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

- ШИРА ДИСПОЗИЦИЈА 1:50 000
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА 1:2500



ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 УВОД

Изради Плана детаљне регулације радне зоне „Југоисток II – E“ у Зрењанину, приступило се након доношења Одлуке о изради плана број: 06-49-5/23-I од 18.05.2023. Саставни део ове Одлуке је и Одлука о неприступању израде Стратешке процене утицаја Плана на животну средину број: 501-68/2023-IV-05-01 од 20.04.2023. (Сл. лист града Зрењанина бр. 12/2023), а на основу предходно прибављеног мишљења Одељења за привреду, Одсека за заштиту и унапређивање животне средине број: IV-08-04 501-71/2023 од 21.04.2023.

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 – E“, површине 189,07 ha, налази се на простору радне зоне „Југоисток II“. Планови детаљне регулације су израђени за „Југоисток II – A“, површине 100 ha „Југоисток II – B“, површине 85 ha, и „Југоисток II – D“, површине 242,45 ha, а за „Југоисток II – C“, површине 133 ha донета је одлука о изради плана.

Планом детаљне регулације радне зоне „Југоисток II – E“ 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 обележавање 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 Стамболија“, Зрењанин.

2 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације радне зоне „Југоисток II – E“ у Зрењанину је Закон о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС РС, 54/13 – Решење УС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/23), Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС бр. 32/19), Одлука о изради Плана детаљне регулације радне зоне „Југоисток II – E“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина бр. 12/2023), као и закони и прописи који посредно или непосредно регулишу предметне области или су од значаја за планска решења.

Плански основ је:

- Просторни план подручја посебне намене коридора аутопута Београд – Зрењанин – Нови Сад (Службени гласник РС, број 98/2021)
- Просторни план града Зрењанина (Сл.лист града Зрењанина бр. 11/11, 32/15).

3 ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Планирана радна зона „Југоисток II-E“, налази се у К.О. Зрењанин I и КО Зрењанин III. Граница подручја обухваћеног Планом почиње од најсеверније тачке подручја (II) која се налази на постојећој тромеђи парцела катастарски број 4770/3, 4770/10 и 5319/2 све у К.О. Зрењанин III. Даље граница обухвата плана иде у правцу југоистока све до постојеће тромеђе парцела катастарски број 4770/3, 5318/2 и 5319/2 К.О. Зрењанин III, где у истом правцу наставља до постојеће тромеђе парцела катастарски број 5318/2, 5318/3 и 4763/2 К.О. Зрењанин III. Од поменуте тромеђе граница наставља у правцу североистока до постојеће тромеђе парцела катастарски број 5318/3, 4763/2 и 4763/7 К.О. Зрењанин III, где се ломи у правцу југоистока пратећи границу парцела 4763/2 и 4763/7 К.О. Зрењанин III до постојеће тромеђе парцела катастарски број 4763/2, 4763/7 и 4765 К.О. Зрењанин III, где се поново ломи у правцу југозапада према постојећој двоумеђи парцела катастарски број 4763/2 и 4765 К.О. Зрењанин III, где се поново ломи у правцу југоистока према постојећем четворомеђном камену парцела катастарски број 4763/2 и 4765 обе у К.О. Зрењанин III, 2452 и 2510 обе у К.О. Ечка, који је уједно и међни камен границе између катастарских општина К.О. Зрењанин III и К.О. Ечка. Граница плана даље наставља у правцу југозапада пратећи тако саму границу између катастарских општина К.О. Зрењанин III и К.О. Ечка, тако да прати јужни део граница катастарских парцела број 4763/2, 4766, 5321, 4776, 4772/2, 4772/1, 5324/1, 4794 и долази до осовине Државног пута IB реда број 13 који се налази на катастарској парцели број 5352 које су све у К.О. Зрењанин III, тако да се граница плана протеже али гледано на парцеле које се налазе у К.О. Ечка, где се граниче се својим северним делом граница катастарских парцела број 2452, 2451/1, 2451/2, 4929/2, 2450/2, 2450/3, 2450/1, 4929/1, 2449, 2448 и исто долази до осовине Државног пута IB реда број 13 који даље наставља према Београду и налази се на катастарској парцели број 4930/1 К.О. Ечка. У осовини Државног пута IB реда број 13 на самој граници између катастарских општина К.О. Зрењанин III и К.О. Ечка, граница плана се ломи у правцу северозапада пратећи осу Државног пута IB реда број 13 који се налази на катастарској парцели број 5352 у К.О. Зрењанин III све до саме границе између катастарских општина К.О. Зрењанин III и К.О. Зрењанин I, где се ломи у правцу североистока, пратећи саму границу између катастарских општина К.О. Зрењанин III и К.О. Зрењанин I до четворомеђног камена парцела катастарски број 5325 и 4792 обе у К.О. Зрењанин III, 12991/3 и 15365/20 обе у К.О. Зрењанин I. Од поменуте међе граница плана наставља у истом правцу пратећи границу катастарских општина К.О. Зрењанин III и К.О. Зрењанин I, где се граничи својим северним делом парцеле број 4792 и 4789/1 обе у К.О. Зрењанин III и парцеле број 15365/20 у К.О. Зрењанин I, долази до тромеђног камена који се граничи са катастарском парцелом број 4789/1 К.О. Зрењанин III и парцеле пута број 15365/20 и 15367/19 обе у К.О. Зрењанин I. У поменутој међи граница плана се одваја од границе катастарских општина К.О. Зрењанин III и К.О. Зрењанин I у правцу северозапада, пресеца пут број 15365/20 и 15367/19 К.О. Зрењанин I, долази до четворомеђе парцела катастарски број 15365/180, 15365/181, 15365/20 и 15367/19 све у К.О. Зрењанин I, наставља у истом правцу и долази до четворомеђе кат. парцела број 15365/180, 15365/177, 15365/176 и 15365/1181 све у К.О. Зрењанин I, наставља даље у истом правцу и долази до тромеђе кат. парцеле број 15365/177, 15365/76 и 19249 све у К.О. Зрењанин I. У поменутој међи граница плана се ломи у правцу североистока пратећи својим јужним делом парцелу Линг Лонга број 19249 и северним делом кат. парцеле број 15365/176, 15365/71, 15367/19 и 5324/2 све у К.О. Зрењанин I и тромеђе кат. парцела број 15367/19 и 19249 обе у К.О. Зрењанин I парцеле број 5324/2 К.О.

Зрењанин III и долази до саме границе катастарских општина К.О. Зрењанин III и К.О. Зрењанин I. Граница плана даље прати границу између катастарских општина К.О. Зрењанин III и К.О. Зрењанин I до тромеђе парцеле Линг Лонга број 19249 у К.О. Зрењанин I, парцеле број 5324/2 и 4772/4 обе у К.О. Зрењанин III, где се поново ломи у правцу севера прати источном страном парцелу Линг Лонга број 19249 у К.О. Зрењанин I и западни део парцела број 4772/4 и 4773 обе у К.О. Зрењанин III, прати границу између катастарских општина К.О. Зрењанин III и К.О. Зрењанин I и долази до тромеђе парцеле Линг Лонга број 19249 у К.О. Зрењанин I, парцела број 4772/4 и 5323 обе у К.О. Зрењанин III. У поменутој међи граница плана наставља да прати границу између катастарских општина К.О. Зрењанин III и К.О. Зрењанин I у правцу североистока, прати и даље парцелу Линг Лонга број 19249 у К.О. Зрењанин I и парцеле број 5323, 4771, 5322/1 и 4770/2 све у К.О. Зрењанин III, где граница плана долази до тромеђе парцеле Линг Лонга број 19249 у К.О. Зрењанин I, 4770/14 и 4770/2 обе у К.О. Зрењанин III. У постјећој поменутој тромеђи, граница плана се одваја од границе између катастарских општина К.О. Зрењанин III и К.О. Зрењанин I и у правцу североистока а потом и севера, пратећи границу између парцела број 4770/2 и 4770/14 обе у К.О. Зрењанин III долази до четворомеђе парцела број 4770/2, 4770/14, 4770/16 и 4770/18 све у К.О. Зрењанин III, где се поново ломи у правцу североистока према тромеђи парцела број 4770/2, 4770/3 и 4770/18 све у К.О. Зрењанин III, наставља у истом правцу према тромеђи парцела број 4770/3, 4770/13 и 4770/18 све у К.О. Зрењанин III и тромеђи парцела број 4770/3, 4770/13 и 4770/10 све у К.О. Зрењанин III. Даље граница обухвата плана наставља у истом правцу североистока, те долази до најсеверније почетне тачке описа (II) која се налази на постојећој тромеђи парцела катастарски број 4770/3, 4770/10 и 5319/2 све у К.О. Зрењанин III.

Оквирном границом Плана детаљне регулације обухваћене су кат. парцеле број: 15367/19, 15365/33, 15365/71, 15365/176 и 15365/181 КО Зрењанин I 5325, 4794, 4793/1, 4791, 4792, 4789/1, 4789/2, 4790, 4793/2, 4793/3, 4787, 4788, 4779, 4778, 5368, 4781/2, 4783, 4785, 4786, 4784, 4782, 4777, 5324/2, 5324/1, 4772/1, 4775, 4774, 4772/4, 4773, 4771, 4770/2, 4770/3, 4772/3, 4772/2, 4776, 4766, 4767, 4763/2, 5318/2, 5320, 5321, 5322/2, 5322/1 и 5323 КО Зрењанин III

Елаборатом за рани јавни увид утврђено је да обухват Плана износи 189,07 ха, 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 – E“ у Зрењанину је Просторни план подручја посебне намене коридора аутопута Београд – Зрењанин – Нови Сад и Просторни план града Зрењанина.

Просторни план подручја посебне намене коридора аутопута Београд – Зрењанин – Нови Сад

У обухвату Просторни план подручја посебне намене коридора аутопута Београд – Зрењанин – Нови Сад, налазе се делови кат. парцела бр. 4793/2, 4793/3, 4793/1 и 4794 КО Зрењанин III, обухваћених Планом детаљне регулације радне зоне „Југоисток II – E“.

Просторним планом се утврђује плански основ за заштиту, уређење и одрживо коришћење аутопута Београд – Зрењанин – Нови Сад, на теловима територија градова Београда, Панчева, Зрењанина и Новог Сада и општина Опово, Ковачица и Жабалъ.

Пројекат изградње аутопута Београд (Борча) – Зрењанин – Нови Сад проглашен је пројектом изградње и реконструкције линијске саобраћајне инфраструктуре од посебног значаја за Републику Србију, закључком Владе 05 број 351-693/2021 од 28. јануара 2021.

Граница обухвата Просторног плана на територији града Зрењанина обухвата катастарске општине: Орловат, Перлез, Стајићево, Ечка, Лукино Село, Мужља, Фаркаждин, Српски Арадац, Словачки Арадац, Зрењанин III, Зрењанин I.

Положај коридора аутопута – планирани ауто пут подељен је на два сектора: сектор 1 - Београд и сектор 2 – Зрењанин и седам деоница:

1. деоница Овча – Глогоњ/Јабука,
2. деоница Глогоњ/Јабука – Ковачица,
3. деоница Ковачица – Орловат,
4. деоница Орловат – Ечка,
5. деоница Ечка – Зрењанин запад,
6. деоница Зрењанин запад – Жабалъ,
7. деоница Жабалъ – Нови Сад – Каћ.

Утицај на функционисање насеља – планирани аутопу ће обезбедити бржи и безбеднији транспорт робе и путника, а побољшање виталних карактеристика може се очекивати применом комбинованих мера демографске политике и политике регионалног развоја.

У обухвату Просторног плана и непосредној близини, налази се Зрењанин као центар функционално урбаног подручја државног значаја.

Изградња аутопута има за циљ да стимулише привредни развој, унапреди комуникацију, регионалну и међурегионалну сарадњу. Планирани аутопут повезује Београдски регион и регион Војводине, односно четири области: београдску, јужнобанатску, средњобанатску и јужнобачку. Након рализације аутопут ће представљати подстицајни фактор за развој привреде оба региона (односно све четири области) Привредна структура у обухвату зоне ширег посматрања планског подручја је диверзификована, уз велики значај прерађивачке индустрије, пољопривреде и сектора услужних делатности. Реализацијом планираног аутопута осим задовољења превозних потреба доћи ће и до повећања конкуретности, квалитета услуга и боље интегрисаности простора.

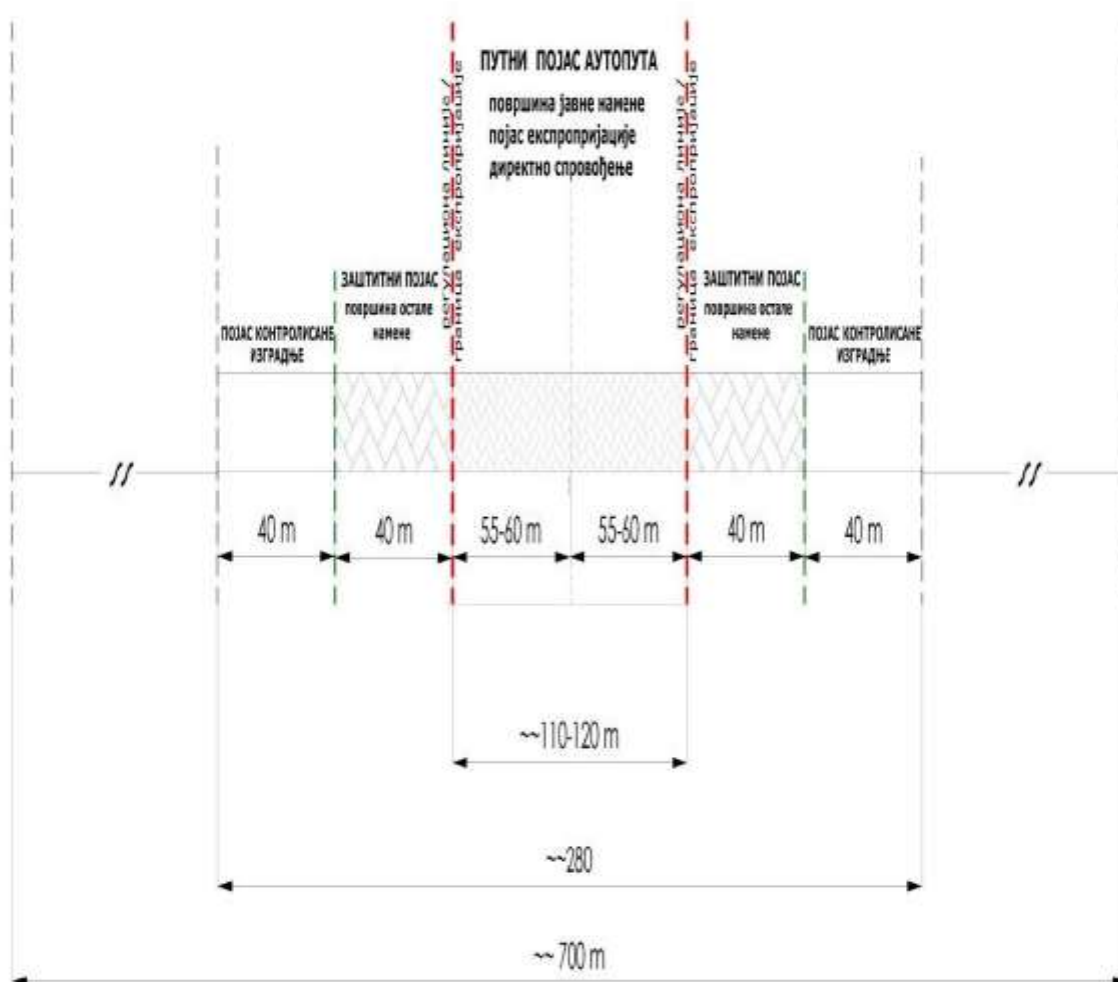
Изградња у развој планираног аутопута имаће на средњи и дужи рок посредне и непосредне утицаје на шире подручје и гравитирајуће окружење, а очекује се позитиван утицај на постојећу социо-економску структуру и демографска кретања становништва. Индиректни ефекти функционисања аутопута су: даље јачањепостојећих полова развоја, односно Београда, Зрењанина и Новог Сада, али и равномернији развој целе територије и смањивање емиграције становништва из села у градове, подизање тзв. степена инвестиционе привлачности подручја у непосредном окружењу планиране саобраћајнице, као и побољшање међурегионалне и регионалне саобраћајне повезаности и приступачности.

Појасеви заштите – Просторним планом се утврђује коридор аутопута у укупној ширини од ~ 280 m. У коридору аутопута налазе се следећи појасеви заштите, и то:

- 1) појас аутопута (аутопутно земљиште) – чини земљиште потребно за изградњу аутопута, петљи, денивелисаних укрштања и пратећих садржаја. Појас аутопута

се утврђује као земљиште јавне намене и има ширину од 75m до 100m, у зависности од конфигурације терена и услова за изградњу објеката аутопута. Граница појаса аутопута јесте уједно и граница детаљне регулације и регулациона линија;

- 2) Заштитни појас – чини земљиште за које се одређује строго контролисани режим (обострано) у циљу заштите функције аутопута. Заштитни појас се утврђује као земљиште остале намене и има ширину 40m од границе појаса аутопута. У зонама укрштања, пратећих садржаја (функционалних садржаја и пратећих садржаја пута за потребе корисника) и појединих објеката државног пута важе иста ограничења, уз изузетак повећања заштитног појаса ако је планским документом предвиђена њихова изградња.
- 3) Појас контролисане изградње – чини земљиште у режиму контролисане градње и заштите животне средине (обострано). Појас контролисане изградње се утврђује као земљиште остале намене и има ширину 40m од границе заштитног појаса. Граница појаса контролисане изградње јесте уједно и граница обухвата Просторног плана.



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“).

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

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

Приликом израде Планава 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.

Саобраћај

Ваздушни саобраћај

Према Просторном плану Републике Србије на територији града Зрењанина, а према мрежи аеродрома, планира се изградња летилишта, који се може укључити у мрежу регионалне понуде.

Летилиште је копнена површина која испуњава услове који су прописани за безбедно полетање и слетање ваздухоплова који се користе у пољопривреди, шумарству, за спортске активности и сл.

Локација "Летилишта Зрењанин" је на месту бившег војног аеродрома "Ечка", југоисточно од градског насеља Зрењанин.

Забрањено је коришћење и обрађивање земљишта, стварање депонија смећа, гајење житарица и предузимање осталих активности у близини маневарских површина,

платформи и објеката на подручју аеродрома, који угрожавају полетање, слетање, кретање и боравак ваздухоплова на аеродрому.

За "Летилиште Зрењанин" неопходна је израда Плана детаљне регулације.

"Летилиште Зрењанин" може се укључити у мрежу регионалне понуде.

Правила грађења за мрежу ваздушног саобраћаја

Инфраструктурну мрежу ваздушног саобраћаја на територији града Зрењанина, градити, реконструисати и одржавати према Плану детаљне регулације и важећим законима, прописима и стандардима из ове области и условима управљача.

5 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

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

Висинска представа терена је од 79.80 до 80. 70 mАНВ.

На северу и североистоку радна зона „Југоисток II - E“ се граничи са радном зоном „Југоисток II - Д“, са западне стране са радном зоном „Југоисток II - А“, са југозападне стране државним путем IB реда бр. 13 Зрењанин – Београд и планираним аутопутом.

Према катастру непокретности у обухвату ове радне зоне налазе се некатегорисани путеви, а на кат.парцелама бр. 15365/181, 4799 и 15367/19 КО Зрењанин III евидентирана су двадесет објеката који служе за узгој товних пилића и пратећи објекти који су изграђени 60-их година прошлог века.

На кат. парцели 4783 КО Зрењанин III налази се 14 пословних објеката – зграде трговине, а на кат. парцелама бр. 4780 и 5368 КО Зрењанин III налазе се складишта.

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

Планирана радне зоне саобраћајно се повезује са државни пут Зрењанин – Београд I Б реда број 13 преко постојећег саобраћајног прикључка дефинисаног ПДР радне зоне „Југоисток II А“.

Са источне стране предметне радне зоне протеже се тзв. "Банатска магистрала", која је на овој деоници у складу са ППППН мреже коридора саобраћајне инфраструктуре на основном правцу државног пута I реда бр. 24 Суботица-Зрењанин-Ковин ("Службени лист АП Војводине" 57/17 и 9/23) предвиђена за даљу планску разраду.

На деоницама за које се ради детаљна разрада у складу са наведеним ППППН може доћи до померања осовине пута у складу са пројектном документацијом која следи након Генералног пројекта и условима управљача пута.

Електроенергетска инфраструктура

Кроз радну зону, на југу у обухвата Плана, пролазе два постојећа далековода 20 (10) кV Зрењанин-Стајићево и Зрењанин-Ечка.

Електронске комуникација

У обухвату Плана није изграђена инфраструктура електронских комуникација.

Термоенергетска инфраструктура

У обухвату Плана није изграђена термоенергетска инфраструктура.

Хидротехничка инфраструктура

Водоснабдевање

У обухвату Плана није изграђена инфраструктура за снабдевање водом.

Фекална канализација

У обухвату Плана изграђен је део система фекалне канализације.

Атмосферска канализација

У обухвату Плана није изграђена атмосферска канализација.

Системи за наводњавање и одводњавање

У обухвату Плана дефинисана је граница мелиорационих система.

Општа оцена природних карактеристика

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).

	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 мрза. 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 (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

	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 (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 одговарају 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;
- 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: налази се у близини државног пута Зрењанин-Београд, планираног аутопута Београд – Зрењанин – Нови Сад, аеродрома „Ечка“, реке Бегеј и обилазнице.

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

Планирана радна зона „Југоисток II-E“ обухвата 189,07ha.

Основном мрежом путева које се везују на државни пут Зрењанин – Београд I Б реда број 13, цео комплекс подељен је на 8 блокова.

Блок 1 је подељен на блок 1а и 1б, налази се у две катастарске општине: Зрењанин I и Зрењанин III и представља грађевински комплекс.

Блок 2 је подељен на блок 2а и 2б, а између се налази јавна површина – канал.

Зависно од ширине коловоза и потребе за проласком примарне инфраструктуре, дефинисане су ширине регулације од 12,5 m до 30 m између блокова.

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.

На кат. парцелама које су изграђене, задржавају се постојећи објекти који се могу реконструсати и доградити, а могућа је и изградња објеката у складу са наведеним наменама и дефинисаним правилима грађења.

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.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

На простору обухвата плана унутар комплекса, може се вршити доградња и реконструкција објеката, поштујући прописе, стандарде и услове и правила грађења дате планом.

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

Задржава се постојећа веза преко постојећег саобраћајног прикључка на државни пут Зрењанин – Београд I Б реда број 13 преко дефинисаног ПДР радне зоне Југоисток II А. Новом мрежом унутрашњих саобраћајних површина радна зона II Е повезује се са радном зоном Југоисток II Д.

Новоформирана мрежа унутрашњих саобраћајних површина има ширину од 12,5 m до 30 m и садржаће саобраћајну и осталу инфраструктуру.

Електроенергетска инфраструктура

Кроз радну зону, на југу у обухвата Плана, пролазе два постојећа далековаода 20 (10) kV Зрењанин-Стајићево и Зрењанин-Ечка који су планирани за измештање.

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 транспортни гасовод.

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

Хидротехничка инфраструктура***Водоснабдевање***

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 канализација

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

Атмосферска канализација

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

Системи за одводњавање

Систем за одводњавање 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 имаоца јавних овлашћења.

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, 14/16, 76/18 и 95/18).

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) у складу са одлуком надлежног органа израђиваће се Студија о процени утицаја на животну средину.

Степен сеизмичности – VIII

Заштита од пожара – заштиту спровести у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09, 20/15 и 87/18), Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљау ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС 87/18) 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 смањењу ризика од катастрофа и управљау ванредним ситуацијама (Сл.гласник РС 87/18) 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 планирано (ha)	%
1.	Грађевинско земљиште ван границе грађевинског подручја градског насељеног места Зрењанин – радне зоне (8 блокова)	179,15	94,75
2.	Површине јавне намене	9,92	5,25
	укупно	189,07	100
1.	Грађевинско земљиште ван границе грађевинског подручја градског насељеног места Зрењанин – радне зоне (8 блокова)	179,15	100%
1.1	Блок 1А	5,19	2,90
1.2	Блок 1Б	2,48	1,38
1.3	Блок 2А	9,60	5,36
1.4	Блок 2Б	1,31	0,73
1.5	Блок 3	8,80	4,91
1.6	Блок 4	4,36	2,43
1.7	Блок 5	1,28	0,71
1.8	Блок 6	4,80	2,68
1.9	Блок 7	19,74	11,02
1.10	Блок 8	121,60	67,88
2	Површине јавне намене	9,92	100%
2.1	коридор аутопута	0,55	5,54
2.2	јавна површина	7,18	72,38
2.3	канал	0,15	1,51
2.4	заштитно зеленило	2,04	20,56

8 ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Израдом Плана детаљне регулације радне зоне „Југоисток II-E“ 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