



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 020-2-106/09-III-10-01
Дана: 01.10.2009. године
З р е њ а н и н

СКУПШТИНИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

На основу члана 48. став 1. тачка 1. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/08), члана 99. став 1. Пословника Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 31/08 – пречишћен текст) и члана 10. Пословника Градског већа града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 22/08, 25/08 и 30/08) Градско веће града Зрењанина је дана 01.10.2009. године утврдило **Предлог Одлуке о Плану детаљне регулације "Асфалтна база Зрењанин – Клек"** и исти упућује Скупштини града Зрењанина на разматрање и доношење.

За известиоца по овој тачки одређује се Љиљана Пецељ Лубурић.

ПРЕДСЕДНИК
ГРАДСКОГ ВЕЋА
др Милета Михајлов

ДВ/

На основу члана 45. став 1. тачка 13. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/08) и члана 99. став 3. Пословника Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 31/08 – пречишћен текст), Градоначелник града Зрењанина је дана 01.10.2009. године разматрао Предлог Одлуке о Плану детаљне регулације "Асфалтна база Зрењанин - Клек" и дао следеће

М И Ш Л Ћ Е Њ Е

Градоначелник града Зрењанина нема примедби на **Предлог Одлуке о Плану детаљне регулације "Асфалтна база Зрењанин - Клек"**, који је утврдило Градско веће.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
ГРАДОНАЧЕЛНИК
Број: 020-3-466/09-П-10-01
Дана: 01.10.2009. године
З р е њ а н и н

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Др Милета Михајлов

ДВ/

На основу члана 54. став 1. а у вези са члановима 39, 52. и 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/06), члана 215 став 6 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09), и члана 31. тачка 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/08) Скупштина града Зрењанин, на седници одржаној _____ 2009. године, донела је

О Д Л У К У **О ПЛАНУ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ** **„АСФАЛТНА БАЗА ЗРЕЊАНИН-КЛЕК“**

Члан 1.

Ради уређења простора инвеститора а.д. за путеве "Војводинапут-Зрењанин", из Зрењанина, у складу са наменом површина утврђеном Просторним планом општине Зрењанин ("Међуопштински службени лист Зрењанин", бр. 5/87 и 2/92), а на основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/06), и Одлуке о приступању изради овог плана ("Службени лист града Зрењанина", бр. 05/09), доноси се План детаљне регулације "Асфалтна база Зрењанин-Клек" (у даљем тексту: Регулациони план).

Члан 2.

Укупна површина обухваћена Регулационим планом износи 15,17 ha и налази се на постојећем комплексу инвеститора. Са севера, комплекс асфалтне базе се граничи са каналом ДТД, са истока државним путем првог реда М-7 Зрењанин-Српска Црња, са југа простором претежне намене воћњаци и викенд зоне и са запада реком Бегеј.

Граница почиње на најјужнијем делу подручја које је обухваћено овим планом, од граничне преломне тачке број 1 која се налази на пресеку средине коловоза пута Зрењанин- пут М7- Српска Црња са продужетком граничне линије између парцела катастарски број 3065 и 3066 обе у К.о. Зрењанин III. Од граничне преломне тачке број 1 граница иде у правцу северозапада граничном линијом између парцела катастарски број 3065 и 3066 све до граничне преломне тачке број 2 која се налази на тромеђи између парцела катастарски број 3065, 3066 и 3018. Од граничне преломне тачке број 2 граница се ломи за око 170° и иде у правцу северозапада у дужини од око 125m односно до граничне преломне тачке број 3 која се налази на средини корита реке Бегеј. Од граничне преломне тачке број 3 граница се ломи за око 270° и иде средином корита реке Бегеј у дужини од око 350m. Од граничне преломне тачке број 4 граница се ломи и прати средину кривине улива канала ДТД у реку Бегеј и иде средином корита канала ДТД у дужини од око 250m све до граничне преломне тачке број 5. Од граничне преломне тачке број 5 граница иде средином корита канала ДТД у правцу југоистока до граничне преломне тачке број 6 која се налази у пресеку средине корита канала ДТД са средином коловоза пута Зрењанин- пут М7- Српска Црња односно на средини моста на каналу ДТД. У граничној преломној тачки број 6 граница се ломи за око 270° и иде средином коловоза пута Зрењанин- пут М7- Српска Црња у дужини од око 175 m до граничне преломне тачке број 7. У граничној преломној тачки број 7 граница се ломи за око 90° и иде до граничне преломне тачке број 8 која се налази на линији

експропријације пута Зрењанин- пут М7- Српска Црња. У граничној преломној тачки број 8 граница се ломи за око 270° и иде линијом експропријације пута Зрењанин- пут М7- Српска Црња у правцу југозапада у дужини од око 95 m до граничне преломне тачке број 9. У граничној преломној тачки број 9 граница се ломи за око 270° и иде управцу североистока у дужини од око 12 m до граничне преломне тачке број 10. У граничној преломној тачки број 10 граница се ломи за око 90° наставља у правцу југоистока у дужини од око 58 m до граничне преломне тачке број 11. У граничној преломној тачки број 11 граница се ломи за око 270° и иде до средине коловоза пута Зрењанин- пут М7- Српска Црња односно до граничне преломне тачке број 10. У граничној преломној тачки број 12 граница се ломи за око 270° и иде у правцу југоистока средином коловоза пута Зрењанин- пут М7- Српска Црња до почетне граничне преломне тачке број 1 .

Члан 3.

Елаборат Регулационог плана саставни је део ове Одлуке и састоји се од текстуалног дела, графичких прилога, услова надлежних органа и организација и документације

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.	УВОД.....	3
1.1	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	4
1.2	ИЗВОД И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ.....	5
1.3	ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА.....	6
1.4	ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРЕДМЕТНОГ ПОДРУЧЈА И ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА.....	7
1.5	ОГРАНИЧАВАЈУЋИ ФАКТОРИ КОЈИ УТИЧУ НА КОНЦЕПТ И НАЧИН ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА	8
2.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	10
2.1	ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНOM НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....	10
2.2	ПОДЕЛА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ.....	12
2.3	ИНФРАСТРУКТУРА.....	14
2.3.1	саобраћајна инфраструктура.....	14
2.3.2	водопривредна инфраструктура.....	14
2.3.3	електроенергетска инфраструктура.....	16
2.3.4	телекомуникациона инфраструктура.....	16
2.3.5	термоенергетска инфраструктура.....	16
2.4	УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	17
2.5	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ТРЕБА ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ.....	17
2.6	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ.....	19
2.6.1	заштита животне средине.....	19
2.6.2	заштита природних и културних добара.....	20

2.6.3	заштита од пожара, елементарних непогода и ратних разарања.....	21
2.7	СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	22
3	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	24
3.1	ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЛИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА ОДРЕЂЕНИМ ПЛАНОМ.....	24
3.2	УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	24
3.3	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	24
3.4	НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ.....	25
3.5	СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА.....	25
3.6	ХОРИЗОНТАЛНИ ГАБАРИТИ ОБЈЕКТА.....	26
3.7	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ.....	26
3.8	МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА.....	26
3.9	УСЛОВИ И НАЧИН ОБРАЗОВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ.....	27
3.10	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА.....	27
3.11	АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА.....	27
3.12	УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА.....	27
3.13	УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ.....	28
3.13.1	саобраћајна инфраструктура.....	28
3.13.2	водопривредна инфраструктура.....	28
3.13.3	електроенергетска инфраструктура.....	30
3.13.4	телекомуникациона инфраструктура.....	31
3.13.5	термоенергетска инфраструктура.....	31
3.14	УСЛОВИ ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПРОСТОРА.....	32
3.15	ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	33
4.	УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА И ОРГАНИЗАЦИЈА.....	36

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ЗРЕЊАНИН

- КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА
- ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ОБЈЕКТА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
- ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА РЕГУЛАЦИОНОМ И ГРАЂЕВИНСКОМ
ЛИНИЈОМ И РЕЖИМОМ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА
- ПОДЕЛА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ПОДЕЛА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И БЛОКОВЕ
- ПЛАН САОБРАЋАЈА
- ПЛАН ОБЈЕКТА И МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Члан 4.

Потписивање, оверавање, достављање и архивирање вршиће се у складу са одредбама Правилника о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду ("Службени гласник РС", бр. 75/03).

Члан 5.

Надзор над спровођењем ове Одлуке вршиће Одељење за послове урбанизма Градске управе града Зрењанина и ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" и инвеститор.

Члан 6.

О реализацији Регулационог плана стараће се ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" и инвеститор а.д. за путеве "Војводинапут-Зрењанин", из Зрењанина.

Члан 7.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА

Број:

Дана:

З р е њ а н и н

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Александар Мартон

Образложење

Правни основ за доношење Одлуке о Плану детаљне регулације "Асфалтна база Зрењанин-Клек" садржан је у члану 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.47/03 и 34/06), и члану 215. став 6. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09) а Одлуку доноси Скупштина града Зрењанина сходно члану 31. став 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/08).

На основу Програма и Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације "Асфалтна база Зрењанин-Клек" ("Службени лист града Зрењанина" бр. 05/09), са наменом површина утврђеној Просторним планом општине Зрењанин ("Међуопштински службени лист Зрењанин", бр. 5/87 и 2/92), а на захтев инвеститора а.д. за путеве "Војводинапут-Зрењанин", из Зрењанина, доноси се План детаљне регулације "Асфалтна база Зрењанин-Клек" (у даљем тексту Регулациони план).

Простор обухваћен Планом налази се на постојећем комплексу инвеститора, лоциран је у катастарској општини Зрењанин III, у близини насељеног места Клек. Са севера, комплекс асфалтне базе се граничи са каналом ДТД, са истока државним путем првог реда М-7 Зрењанин-Српска Црња, са југа простором претежне намене воћњаци и викенд зоне и са запада реком Бегеј.

ЕЛАБОРАТ

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "АСФАЛТНА БАЗА ЗРЕЊАНИН-КЛЕК"

1 УВОД

Привредно друштво а.д. за путеве "Војводинапут-Зрењанин", са седиштем у улици Жарка Зрењанина бр. 75, у Зрењанину, формирано је приватизацијом некадашњег Предузећа за путеве "Зрењанин" и регистровано 2005.год. у Агенцији за привредне регистре Републике Србије.

А.д. за путеве "Војводинапут-Зрењанин" задужено је за редовно и зимско одржавање магистралних и регионалних путева на територији Средњег и Северног Баната и око 2000 километара саобраћајних објеката нискоградње: локалних, приступних и некатегорисаних путева, градских саобраћајница и улица. Акционарско друштво за путеве "Војводинапут-Зрењанин" данас броји 416 запослених. Располаже савременом механизацијом и опремом грађевинских машина и возила за превоз запослених. Осим тога компанија поседује стационарну асфалтну базу лоцирану уз државни пут првог реда М7 Зрењанин – Српска Црња, недалеко од насељеног места Клек и планира изградњу савременије асфалтне базе. За планирану изградњу неопходно је урадити

урбанистички план, којим би се утврдила правила уређења, правила грађења, елементи регулације, нивелације и остали урбанистички показатељи и критеријуми за просторни развој радног комплекса.

Локација за изградњу планираних објеката налази се на водном земљишту између леве обале канала Бегеј, стационажа од km 33 + 898 до km 34 + 145 и државног пута првог реда М7 Зрењанин – Српска Црња, у близини насељеног места Клек. Локација је ситуирана на катастарској парцели број 3017 и делу катастарске парцеле бр. 3018, к.о. Зрењанин III. Уговор о коришћењу водног земљишта склопљен је са ЈВП “Водама Војводине” за катастарску парцелу број 3017.

Планом детаљне регулације асфалтна база „Зрењанин – Клек“ обухваћено је и 13 парцела са изграђеним викенд кућицама, простором који је према претежној намени у Просторном плану општине Зрењанин планиран за воћњаке и викенд зону.

Према условима управљача путева ЈП “ПУТЕВИ СРБИЈЕ” за реконструкцију прикључка за асфалтну базу потребна је изградња сервисне саобраћајнице за опслуживање суседних корисника простора на територији викенд насеља. Из тог разлога Планом је обухваћен и простор викенд зоне како би се стекли услови за изградњу сервисне саобраћајнице.

На седници Комисије за планове, одржаној дана 29.04.2009. год. дато је позитивно мишљење на предложени Програм и Одлука о изради плана упућена је Скупштини града Зрењанина .

На седници Скупштине града Зрењанин, одржаној 11.06.2009. год. донета је Одлука о изради Плана детаљне регулације асфалтна база „Зрењанин-Клек“ број 06-87-7/09-I-10-01 .Одлуком Одељења за послове урбанизма, Градске управе Зрењанин, у вези Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације асфалтна база „Зрењанин-Клек“ на животну средину бр. 501-74/09-IV-03-01, одлучено је да се не израђује Стратешка процена утицаја на животну средину.

На основу Програма и Одлуке о изради плана, Ј.П. „Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина“ из Зрењанина, приступила је изради Плана детаљне регулације асфалтна база „Зрењанин-Клек“.

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

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

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду ПДР асфалтна база „Зрењанин-Клек“ је:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, број 47/03, 34/06).
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања Плана на јавни увид („Сл. Гласник РС“ број 12/2004).
- Правилник о садржини Урбанистичког плана (Сл.гласник РС75/03)

Плански основ за израду ПДР асфалтна база „Зрењанин-Клек“ је:

- Просторни план општине Зрењанин („Сл. лист општине Зрењанин“, број 5/87).
- Измене и допуне Просторног плана општине Зрењанин („Сл. лист општине Зрењанин“, број 2/92).

- Програм за израду Плана детаљне регулације асфалтна база „Зрењанин-Клек“, усвојен на седници Скупштине града Зрењанина, дана 11.06.2009.год.
- Одлука о изради Плана детаљне регулације асфалтна база „Зрењанин-Клек“, донета на седници Скупштине града Зрењанина, дана 11.06.2009.год.

1.2 ИЗВОД И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Извод из Просторног плана општине Зрењанин

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

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

За уважавање је и стихијски карактер размештаја индустрије, радних зона и комплекса опредељен низом различитих мотива, те стога наслеђено стање представља такође присутну чињеницу. Према Просторном плану општине Зрењанин: објекти, комплекси инфраструктура и објекти намењени за функционисање путне инфраструктуре градиће се према потреби на простору изван територије насеља чија је локација везана за сировине а градиће се уз претходно утврђивање планских поставки локације уз поштовање одговарајућих удаљености од насеља и саобраћајница.

Планирање и изградња индустрије, радних зона и комплекса, има значајан утицај на општу планску структуру простора опредељујући услове рада и живота становништва. Правилно планирање има, према томе, велики социјални и друштвено-привредни значај јер осигурава боље услове рада, адекватну везу са местима становања, оптимализује рационално коришћење територије, олакшава услове за организацију производних процеса и ствара низ других позитивних могућности.

За вредновање појединих радних локалитета прихваћени су следећи критеријуми:

- Природни услови
- фактори географске средине

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

За све видове индустрије, радне зоне и комплексе изван територије насеља неопходно је израдити Урбанистичке планове уз поштовање одговарајућих прописа.

Према Просторном плану општине Зрењанин у зонама обрадивих површина, воћњака и винограда могу се градити виноградарске кућице и кућице за одмор и рекреацију у складу са важећим Урбанистичким плановима и прописима. Сви објекти изграђени или чија је изградња започета у зонама воћњака и винограда а у складу са Одлуком о Просторном плану општине Зрењанин до 2010.год. чл.9 и чл.21 задржавају се као затечено стање.

1.3 ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница почиње на најјужнијем делу подручја које је обухваћено овим планом, од граничне преломне тачке број 1 која се налази на пресеку средине коловоза пута Зрењанин- пут М7- Српска Црња са продужетком граничне линије између парцела катастарски број 3065 и 3066 обе у К.о. Зрењанин III. Од граничне преломне тачке број 1 граница иде у правцу северозапада граничном линијом између парцела катастарски број 3065 и 3066 све до граничне преломне тачке број 2 која се налази на тромеђи између парцела катастарски број 3065, 3066 и 3018. Од граничне преломне тачке број 2 граница се ломи за око 170° и иде у правцу северозапада у дужини од око 125m односно до граничне преломне тачке број 3 која се налази на средини корита реке Бегеј. Од граничне преломне тачке број 3 граница се ломи за око 270° и иде средином корита реке Бегеј у дужини од око 350m. Од граничне преломне тачке број 4 граница се ломи и прати средину кривине улива канала ДТД у реку Бегеј и иде средином корита канала ДТД у дужини од око 250m све до граничне преломне тачке број 5. Од граничне преломне тачке број 5 граница иде средином корита канала ДТД у правцу југоистока до граничне преломне тачке број 6 која се налази у пресеку средине корита канала ДТД са средином коловоза пута Зрењанин- пут М7- Српска Црња односно на средини моста на каналу ДТД. У граничној преломној тачки број 6 граница се ломи за око 270° и иде средином коловоза пута Зрењанин- пут М7- Српска Црња у дужини од око 175 m до граничне преломне тачке број 7. У граничној преломној тачки број 7 граница се ломи за око 90° и иде до граничне преломне тачке број 8 која се налази на линији експропријације пута Зрењанин- пут М7- Српска Црња. У граничној преломној тачки број 8 граница се ломи за око 270° и иде линијом експропријације пута Зрењанин- пут М7- Српска Црња у правцу југозапада у дужини од око 95 m до граничне преломне тачке број 9. У граничној преломној тачки број 9 граница се ломи за око 270° и иде у правцу североистока у дужини од око 12 m до граничне преломне тачке број 10. У граничној преломној тачки број 10 граница се ломи за око 90° наставља у правцу југоистока у дужини од око 58 m до граничне преломне тачке број 11. У граничној преломној тачки број 11 граница се ломи за око 270° и иде до средине коловоза пута Зрењанин- пут М7- Српска Црња односно до граничне преломне тачке број 10. У граничној преломној тачки број 12 граница се ломи за око 270° и иде у правцу југоистока средином коловоза пута Зрењанин- пут М7- Српска Црња до почетне граничне преломне тачке број 1 .

1.4 ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРЕДМЕТНОГ ПОДРУЧЈА И ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

На коначно просторно обликовање предметног радног комплекса, утицали су: анализа, оцена стања, програмски елементи развоја асфалтне базе „Зрењанин-Клек“ и услови добијени од надлежних институција.

Локација планираног радног комплекса налази се на водном земљишту између леве обале канала Бегеј и државног пута првог реда М7 Зрењанин – Српска Црња, у близини насељеног места Клек.

Према Просторном плану општине Зрењанин локација се налази на сливном подручју у близини простора претежне намене воћњаци и викенд зона. Планом детаљне регулације асфалтна база Зрењанин – Клек обухваћено је и 13 парцела са већ изграђеним викенд кућицама за које се, реконструкцијом саобраћајног прикључка асфалтне базе, указала потреба за изградњом сервисне саобраћајнице за опслуживање викендица.

На северном делу комплекса од изграђених објеката затечена је стара асфалтна база (пуштена у рад 1976. год.), управна зграда, вага са командном кућицом, гараже, дозатор са навозом, хангар за со и бетонска база (пуштена у рад 2008. год.). Инвеститор а.д.за путеве „Војводинапут – Зрењанин“ планира изградњу стационарне асфалтне базе, капацитета 260 t/h асфалтних мешавина.

Постојећи прикључак радног комплекса на државни пут I реда и саобраћајна мрежа унутар комплекса у потпуности не задовољавају потребе корисника. Комплекс није опремљен комплетном примарном инфраструктуром.

А.д. за путеве „Војводинапут-Зрењанин“ има потребу за:

- проширењем производних капацитета и објеката компатибилних делатности,
- изградњом нових и реконструкцијом постојећих објеката са неопходном инфраструктуром и саобраћајним прикључцима унутар комплекса асфалтне базе.

Слободних неизграђених површина унутар комплекса има довољно за проширење постојеће технологије или изградњу нових објеката у смислу проширења делатности те се јавља потреба за израдом урбанистичког плана радног комплекса асфалтне базе „Зрењанин-Клек“ који треба да обезбеди услове за квалитетну организацију и уређење простора и омогући привођење простора планираној намени.

Основни циљеви и програмски елементи за уређење и изградњу простора унутар комплекса су:

- Изнаћи оптимална просторна решења у складу са природним и створеним условима и постојећом Планском документацијом .
- Дефинисати и разграничити јавно грађевинско земљиште од других намена простора.
- У складу са постојећом и планираном изграђеношћу и важећим прописима дозволити изградњу новопланираних, доградњу и реконструкцију постојећих објеката и инфраструктуре, обезбедити њихово имплементирање и функционисање унутар комплекса
- Ближе дефинисати правила уређења и правила грађења, елементе регулације, нивелације, намену простора и објеката, мрежу инфраструктуре и остале неопходне урбанистичке показатеље и критеријуме за просторни развој комплекса и утврђивање урбанистичких услова за пројектовање и грађење објеката. Неопходна је израда Плана детаљне регулације асфалтна база „Зрењанин-Клек“ на основу којег би се издао Извод из плана за новопланиране објекте и добило одобрење за изградњу.
- Уредити простор, уз рационално коришћење грађевинског земљишта и комплентирање потребном инфраструктуром са проширењем на нове технологије тако да у производњи не изостану максимални економски ефекти.
- Омогућити: фазно и економично грађење.
- Остварити повољније услове интеграције комплекса према другим зонама.
- Озелењавање слободних површина унутар комплекса и јавних простора и формирање континуалног зеленила дуж државног пута I реда и околних зона.
- Оријентација на еколошки чистије технологије.
- Очување, заштита и уређење животне средине.

1.5 ОГРАНИЧАВАЈУЋИ ФАКТОРИ КОЈИ УТИЧУ НА КОНЦЕПТ И НАЧИН ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

За простор обухваћен Планом детаљне регулације асфалтна база „Зрењанин-Клек“ постоје неколико ограничавајућих фактора, које треба узети у обзир код израде плана. Ограничавајући фактори се пре свега односе на поштовање добијених услова за израду Урбанистичког плана. На основу добијених услова на простору обухваћеном планом дефинисана је зона забрањене градње.

Зона забрањене градње

Зона забрањене градње подразумева потпуну забрану било какве градње која се пре свега односи на поштовање услова добијених од:

- ЛП “ПУТЕВИ СРБИЈЕ” : „Објекти предвиђени за изградњу не смеју бити на удаљености мањој од 20,00m од спољне ивице земљишног путног појаса државног пута I реда „
- ЈВП „ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ“ : „Потребно је оставити слободан простор од ивице обале канала Бегеј у ширини од 10,00m као радну инспекциону стазу. Од овог критеријума се може одступити за објекте (командна кућица и лабораторија) који су једним делом изграђени на мањем одстојању, при чему минимална удаљеност објекта од ивице обале канала не сме бити мања од 6,00m.
- ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ :“Обале одвојити од простора људских активности вишеспратним зеленилом ширине 5,00-10,00m.

Зоне забрањене изградње представљене су у графичком прилогу бр.3 План намене површина са регулационом и грађевинском линијом и режимом коришћења земљишта.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНOM НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Грађевинско земљиште унутар простора обухваћеног планом подељено је на:

- јавно грађевинско земљиште
- остало грађевинско земљиште и

Укупна површина обухвата планом је **15,17 ha**

Јавно грађевинско земљиште

Простор јавног грађевинског земљишта обухвата површину од **3,60 ha** и чине га делови катастарских парцела бр. 5031 (река Бегеј) и 5030 (канал ДТД), корисника ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад и делови катастарских парцела бр. 5205 и 3016 (државни пут I реда М-7), корисника ЈП "Путеви Србије" Београд.

Јавне површине намењене су за : канале, реку Бегеј, водни саобраћај, саобраћајнице, пешачки и бициклички саобраћај, инфраструктурни коридор и јавно зеленило.

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ**
- **И КОРИСНИШТВО**
- Део кат. парцела бр. **5031**

- **ПОВРШИНА**
 - **у**
 - **ha**
 - **0,18**

• ЈВП „Воде Војводине“, Нови Сад	
• Део кат. парцела бр. 5030	• 1,82
• ЈВП „Воде Војводине“, Нови Сад	
• Део кат. парцеле бр. 5205	• 1,30
ЈП "Путеви Србије" Београд	
• Део кат. парцеле бр. 3016	• 0,30
ЈП "Путеви Србије" Београд	
• УКУПНО	• 3,60

Остало грађевинско земљиште

Већи део простора обухваћен планом је у статусу осталог грађевинског земљишта, укупне површине **11,57 ха**.

У простору проглашеним за остало грађевинско земљиште обухваћене су две различите намене простора:

- Простор површине 9,00 ха, на кат.парцели бр.3017 и делу кат.парцеле бр.3018, корисник, ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, намењен за рад и пословање асфалтне базе и
- Простор, површине 2,57 ха, на катастарским парцелама бр. 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077 и 3078, приватна својина, намењен за воћњаке и викенд зону.
-

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И КОРИСНИШТВО	ПОВРШИНА у ха
Кат. парцела бр. 3017 ЈВП „Воде Војводине“, Нови Сад	8,16
Део кат. парцела бр. 3018 ЈВП „Воде Војводине“, Нови Сад	0,84
Катастарске парцеле бр. 3066 приватна својина	0,25
Катастарске парцеле бр. 3067 приватна својина	0,25
Катастарске парцеле бр. 3068 приватна својина	0,25
Катастарске парцеле бр. 3069 приватна својина	0,13
Катастарске парцеле бр. 3070 приватна својина	0,12
Катастарске парцеле бр. 3071 приватна својина	0,14
Катастарске парцеле бр. 3072 приватна својина	0,13
Катастарске парцеле бр. 3073 приватна својина	0,28
Катастарске парцеле бр. 3074 приватна својина	0,12
Катастарске парцеле бр. 3075 приватна својина	0,13

Катастарске парцеле бр. 3076 приватна својина	0,16
Катастарске парцеле бр. 3077 приватна својина	0,46
Катастарске парцеле бр. 3078 приватна својина	0,15
УКУПНО	11,57

2.2 ПОДЕЛА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

Простор обухваћен урбанистичким планом, површине 15,17ha, подељен је на 4 функционалне целине.

БРОЈ ЦЕЛИНЕ	БРОЈ БЛОКА	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ У ha	ПОВРШИНА БЛОКА У ha	КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОКВИРУ ЦЕЛИНА И БЛОКОВА И КОРИСНИШТВО
I		9,00		
	1		8,16	Катастарска парцела бр. 3017, корисник: ЈВП „Воде Војводине“, Нови Сад
	2		0,84	Катастарска парцела бр.3018, корисник: ЈВП „Воде Војводине“, Нови Сад
II		2,57		Катастарске парцеле бр. 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077 и 3078, приватна својина.
III		2,00		Кат. парцеле бр.5030 и 5031 корисник: ЈВП „Воде Војводине“, Нови Сад
IV		1,60		Кат. парцеле бр.5205 и 3016 корисник: ЈП "Путеви Србије" Београд
УКУПНА ПОВРШИНА КОМПЛЕКСА		15,17		

ФУНКЦИОНАЛНА ЦЕЛИНА I

Претежне намене: **РАД И ПОСЛОВАЊЕ**,
остало грађевинско земљиште,
површине: 9,00 ha

Функционалну целину I, представља радни комплекс асфалтне базе са пратећим садржајима за производњу асфалтних мешавина.

Функционална целина I нема потпуну инфраструктуру за функционисање комплекса те ће се прикључци на инфраструктуру изградити на јавном грађевинском земљишту према условима корисника јавног грађевинског земљишта.

У функционалној целини I заштитно зеленило обухвата површину од 2,88 ha.

Тренутна производња не задовољава потребе а.д. за путеве „Војводинапут- Зрењанин“ услед застарелости постојећег погона асфалтне базе. За потребе планираног проширења радног комплекса, резервисане су слободне површине у оквиру ове функционалне целине за производњу и депоновање потребних материјала.

Како део објекта бетонске базе и део ограде комплекса излазе ван граница кат.парцеле бр. 3017 и захватају део кат.парц. бр.3018 која није под Уговором о закупу земљишта, у функционалној целини I извршена је подела простора на два блока.

Блок 1 – претежне намене рад и пословање, представља радни комплекс асфалтне базе на кат.парцели бр.3017, површине 8,16 ha и обухвата све постојеће објекте: стару асфалтну базу која ће се уклонити изградњом нове, управну зграду, вагу са командном кућицом, гараже, дозатор са навозом, хангар за со, део објекта бетонске базе, заштитно зеленило, приступни пут са државног пута, радну инспекциону стазу канала ДТД, бунар, резервоаре, хидрантску мрежу са уграђеним надземним хидрантима и сепаратор за пречишћавање отпадних вода, (ГМРС) капацитета 1500 Sm³/h, складиште битумена, складиште деривата за погон моторних возила, копресорску станица за асфалтну базу и бетонску базу и неизграђене површине планиране за изградњу објеката у функцији постојећег и планираног комплекса.

Блок 2 – претежне намене рад и пословање, је у функцији постојећег комплекса асфалтне базе, на делу кат.парцеле бр.3018, површине 0,84 ha одн. на земљишту које није под Уговором о закупу. На овом простору изграђен је део објекта бетонске базе и ограда комплекса.

За изградњу и реконструкцију постојећих објеката у блоку 2 неопходно је склопити Уговор о закупу са ЈВП „Воде Војводине“.

ФУНКЦИОНАЛНА ЦЕЛИНА II

претежне намене: ВОЋЊАЦИ И ВИКЕНД ЗОНА

остало грађевинско земљиште,

површине: 2,57 ha

Функционална целина II, обухвата 13 изграђених катастарских парцела у приватној својини у простору претежне намене воћњаци и викенд зона. У зонама обрадивих површина, воћњака и винограда могу се градити виноградарске кућице и кућице за одмор и рекреацију у складу са овим планом и прописима. Функционална целина II тренутно задовољава потребе корисника простора у смислу изграђених објеката и постојеће инфраструктуре, осим повезивања ове функционалне целине са примарном саобраћајницом. Реконструкцијом саобраћајног прикључка асфалтне базе указала се потреба за изградњом сервисне саобраћајнице за опслуживање викенд зоне, према условима управљача путева .

ФУНКЦИОНАЛНА ЦЕЛИНА III

претежне намене: ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ

јавно грађевинско земљиште,

површине: 2,00 ha

Функционална целина III, обухвата део реке Бегеј и канала ДТД који са севера и северозапада окружују радни комплекс асфалтне базе и могу се по потреби наћи у функцији комплекса.

ФУНКЦИОНАЛНА ЦЕЛИНА IV

претежне намене: САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

јавно грађевинско земљиште,

површине: 1,60 ha

Функционална целина IV, обухвата део државног пута првог реда М-7 који са североистока окружују функционалне целине II и III. Овај државни пут представља неопходну саобраћајницу за функционисање целина I и II. У путном појасу (јавно грађевинско земљиште) изградиће се прикључци на инфраструктуру и остали објекти према условима корисника парцеле и надлежних органа и организација.

2.3 ИНФРАСТРУКТУРА

2.3.1 Саобраћајна инфраструктура

Опслуживање овог локалитета оствариће се реконструкцијом постојећег прикључка са државног пута првог реда бр. 7 према условима управљача пута.

Прикључак ће бити изграђен за прихват свих категорија друмских возила из оба смера. Изградњом сервисне саобраћајнице омогућиће се приступ парцелама функционалне целине II.

Саобраћајне површине унутар грађевинске парцеле прихватиће сва друмска средства за превоз и паркирање запослених као и транспортна средства за допрему материјала.

2.3.2 Водопривредна инфраструктура

Водоснабдевање

Комплекс обухваћен планом имаће своје аутономно извориште. Водоснабдевање објеката бетонске базе за санитарне и противпожарне потребе обезбедити са постојећег бунара.

Водоснабдевање објеката у оквиру асфалтне базе вршиће се са истог постојећег бунара, проласком водоводне мреже кроз цео комплекс и постављањем на њу противпожарних хидраната. Уколико се техничко пројектном документацијом покаже као потребно и оправдано, могуће је изградити још 1 бунар или резервоар. Техно - економску анализу типа и капацитета бунара извршити у односу на могућу варијанту водоснабдевања, а пре свега одржавања притиска са потребним количином воде у систему и њеног квалитета. Тип бунара изабрати на основу могућих варијанти водоснабдевања (хидрофорски систем, резервоар са хидрофором, резервоар са класичним ПП уређајем, водоторањ).

Око изворишта тј. око бунара формирана је, поред заштите од механичког утицаја, и санитарна зона заштите којом се оно у потпуности обезбеђује од могућности случајног или намерног загађења.

У планском периоду, поред реализације нових бунара и формирања зона санитарне заштите, обратити пажњу на одржавање постојећих бунара у склопу формираних санитарних зона заштите према Правилнику о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл.гласник РС“ бр. 92/08) .како би се сачували квалитет, квантитет и континуалност у снабдевању водом како постојећих потрошача тако и евентуалних нових.

Дистрибутивна мрежа воде ће бити одређена положајем и потребама потрошача. Противпожарна заштита ће бити регулисана преко мреже надземних противпожарних хидраната, пројектованих и постављених на положају и у броју тако да се задовоље евентуалне потребе.

Уколико инвеститор покаже интересовање и потребу могуће је извршити прикључење на градску водоводну мрежу према условима ЈКП „Водовод и канализација“ Зрењанин у погледу потребних количина вода.

Одвођење отпадних вода

Одвођење отпадних вода са посматраног подручја сагледати као интерну канализацију комплекса и то сепаратног типа. Посебним каналским мрежама одводе се условно чисте атмосферске и зауљене воде и санитарно фекалне воде. Канале провући у коловозима, тротоарима и зеленим површинама.

Одвођење атмосферских отпадних вода

Одвођење атмосферских вода са комплекса ће подразумевати одвођење кишнице са кровова и чистих асфалтних површина, као и одређених количина воде са платоа које би могле бити зауљене.

Условно чисте атмосферске воде са кровова и чистих асфалтних површина усмерити ка сабирним сливницама и затвореним каналима атмосферске канализације упуштати у канал.

Зауљене воде, пре улива у атмосферску канализацију, треба одвести до сепаратора масти и уља. Сепаратор, који ће садржај масти и уља свести на прописане количине лоцирати у зеленом појасу комплекса. Из сепаратора масти и уља, уз сагласност надлежног водопривредног предузећа, чисте атмосферске воде упуштати у крајњи реципијент.

Одвођење фекалних отпадних вода

Санитарно фекалне отпадне воде из објеката на комплексу одводиће се затвореним каналима до водонепропусне септичке јаме, лоцираној на min. 25m, од обале канала која ће се празнити од стране надлежног комуналног предузећа.

Уколико инвеститор покаже интересовање и потребу могуће је извршити прикључење на градску мрежу према условима ЈКП „Водовод и канализација“ Зрењанин у погледу количина и квалитета фекалних отпадних вода.

2.3.3 Електроенергетска инфраструктура

2.3.4

За напајање новопланираних објеката на комплексу потребно је изградити нову МБТС 20(10)/0,4kV 2x630 kVA. Постојећа лимена ТС ће се, изградњом нове, демонтирати. Прикључак нове ТС извести полагањем новог кабловског вода 20(10) kV, према условима надлежне ЕД. Постојећа 2 ваздушна прикључка 10 kV демонтирати са комплекса након полагања кабловског вода.

Напојне водове NN за нове објекте разводити у зеленом појасу, пратећи саобраћајнице на комплексу, а постојеће свести у нову ТС.

Осветљење простора извести уградњом одговарајућих канделабера са светилкама, дуж саобраћајница, које ће задовољити функционалне захтеве комплекса.

2.3.4 Телекомуникациона инфраструктура

Постојећи ТТ прикључак задовољава потребе комплекса. У наведеном периоду постојећи ваздушни прикључак превести у подземни, а истовремено припремити и услове за довођење оптичког кабла, који ће обезбедити мултифункционални пренос података.

2.3.5 Термоенергетска инфраструктура

Комплекс асфалте базе снабдеваће се са гасом преко постојеће ГМРС . Прикључни гасовод за ГМРС прикључује се на гасовод високог притиска РГ-01-03 пречника DN200 који се налази дуж Државног пута I реда бр.7 Зрењанин-Српска Црња. Како је тренутни капацитет ГМРС од 1500 Sm³/h недовољан за потребе асфалтне базе (планираног капацитета од 200 – 260 t/h асфалта), потребан конзум природног гаса обезбедиће се реконструкцијом прикључног гасовода и ГМРС на капацитет од 4500 Sm³/h.

Трасе инфраструктуре приказане су у графичком прилогу бр.7- План објеката и мреже инфраструктуре

2.4 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Анализом постојећег стања и провере заступљености зелених површина на терену, може се закључити да се приближно 30% површине обухвата плана налази под вегетацијом која је задовољавајућег квалитета, али није равномерно распоређена, па се планира реконструкција постојећих и подизање нових.

Планирано је очување природне физиономије обале реке Бегеј и канала ДТД, тако да поплочани или бетонирани делови не могу бити дужи од 300 m. На сваких 250 - 300 m морају бити прекинути просторима чија намена дозвољава очување обале и вегетације у блиском природном стању.

Заштитно зеленило у виду густо конципиране шуме која је лоцирана у северозападном делу комплекса и штити насељено место Клек од аерозагађења и дуж обале канала ДТД, одржавати у постојећем стању, јер испуњавају функцију.

Постојећу зелену површину која се налази на југоистоку, уз границу комплекса и викенд зоне, реконструисати у смеру постизања заштитне функције.

Дуж границе целине I, где има слобоних површина, подићи заштитни појас који треба да садржи најмање један ред комбинације лишћарског и четинарског дрвећа у односу 4:1 и један ред жбуња, по могућности и травнати појас.

Минимална ширина заштитног зеленила дуж границе комплекса је 7 m.

Зелене површине око прилазног пута реконструисати и проширити са обе стране пута.

Свака парцела, поред радних површина, треба да има мин. 30% површине под зеленилом.

Заштитно зеленило приказано је у графичком прилогу бр.3 План намене површина са регулационом и грађевинском линијом и режимом коришћења земљишта.

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

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

- Обавезно поштовање планиране намене и садржаја, забрана градње објеката намењених прљавим индустријама и постројења која могу у свом технолошком процесу загађивати околину, у складу са прописима за ову област, тако да изградња објеката и бављење делатношћу не угрозе животну средину.
- Поштовање свих урбанистичких услова дати у правилима уређења и правилима грађења
- Забрањена је изградња од нестандартних материјала који могу нарушити стабилност објеката, као и градња од материјала који могу загађивати околину.
- Изглед објеката (обликовање фасада, примена грађевинских материјала и боје објеката), треба да буду у складу са местом и околином и како се објекти сагледавају са државног пута Зрењанин-Српска Црња треба да дају допринос вредности урбаног изгледа простора.
- Приликом израде техничке документације могуће је дефинисати фазну изградњу.
- Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру извести у складу са условима надлежних предузећа.

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

- изградити Урбанистичког пројеката и формирати грађевинску парцелу за изградњу, уколико је то неопходно,
- издавање извода из Плана детаљне регулације, који садржи податке из правила уређења и правила грађења која су утврђена Планом, а односе се на блок за који је поднет захтев за изградњу, а ради прибављања одобрења за изградњу.
- израда идејног пројекта.
- прибављање одобрења за изградњу.
- за изградњу објекта из чл. 89 Закона о планирању и изградњи, одобрења за изградњу издаће надлежно Министарство или Покрајински секретаријат за архитектуру, градитељство и урбанизам.

За изградњу објеката који се 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 пројеката на животну средину, „Сл.гласник“ РС бр. 114/08, мора се урадити Студија о процени утицаја на животну средину.

Неопходно је поштовање Закона и Правилника о технолошким нормативима којима се регулише рад са материјалима и супстанцама које се користе за обављање технолошког процеса у асфалтној бази „Зрењанин –Клек“ и Закона о заштити животне средине (Сл.гласник РС 135/04 и 36/09).

2.6 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

2.6.1 Заштита животне средине

Дефинисање стратегије, општих и посебних услова и циљева заштите животне средине на подручју Плана заснива се на усвојеним стратешким документима у хијерархијски плановима вишег реда, националном и државном нивоу. Кључни значај имају Просторни план Републике Србије („Сл. гласник РС“ бр.13/96) и Просторни план општине Зрењанин и („Сл.лист општине Зрењанин“ бр. 5/87 и 2/92).

У Просторном плану Републике Србије („Сл. гласник РС“ бр.13/96) издвојени су основни услови и циљеви заштите животне средине и природе. Закон обавезује да се човеку обезбеди квалитетна животна средина и она подразумева – чист ваздух, довољне количине квалитетне и хигијенски исправне воде за пиће, рекреацију и производњу, очувано пољопривредно земљиште, екосистеми и биолошка разноврсност,

здравствено безбедна храна, уређење насеља и угодност боравка на радном месту и месту становања и да се заустави даља деградација природне средине (ваздуха, вода, земљишта, вегетације и др.) на целој територији Републике. Закон такође подразумева рационално коришћење природних ресурса, заустављање даље деградације природне средине, заштиту, обнову и санацију стања живог света, заштиту природних пејзажа. Један од приоритетних циљева Закона је и подршка васпитним и образовним програмима у области животне средине и природе.

Полазећи од стања животне средине по регионима, као и од потребе планираног развоја привреде, становништва и насеља са заштитом и унапређењем животне средине, Просторним планом по просторно-регионалној диференцијацији животне средине, Зрењанин је лоциран у јужно-бачку и средње-банатску зону – зону јаких индустријских центара што захтева примену различитих врста заштите животне средине:

- гасификацију града и топлфикацију централних и стамбених зона;
- изградњу обилазнице око Зрењанина;
- изградњу ППВ;
- изградњу ППОВ;
- преузимање мера на међудржавном нивоу, како би се воде што притичу из Румуније довеле у II класу;
- контролисану примену хемикалија у пољопривреди.

У Просторном плану Републике Србије, Зрењанин је сврстан у класу великих загађивача локалитета треће категорије загађености код којих нема прекомерних загађивања токсичним материјама и штетним енергијама, али ће се јављати проблеми угрожавања буком, непријатним мирисима, индустријским и комуналним отпадом и саобраћајем.

План детаљне регулацијеће бити еколошки прихватљив и одржив са аспекта стратешких смерница Просторног плана Републике Србије само ако оне буду директно прихваћене и примењене у Плану.

Услови за заштиту животне средине дефинисани у оквиру Просторног плана општине Зрењанин и („Сл.лист општине Зрењанин“ бр. 5/87 и 2/92) чине основу за циљеве дефинисане Планом детаљне регулације "Асфалтна база Зрењанин - Клек".

Посебни услови и циљеви за заштиту природе и животне средине у Просторном плану општине Зрењанин односе се на заштиту вода, ваздуха и земљишта и подразумевају спречавање даљег загађивања и довођење у реалне границе постојећег реализацијом следећих активности:

- утврдити све загађиваче, извршити њихову категоризацију и у складу са важећим прописима и техничким достигнућима одредити начин и време престанка загађивања околине;
- отпадне воде из индустрије и и домаћинства упуштати у водотокове након пречишћавања;
- смеће из домаћинства одлагати на депоније које су лоциране на погодним местима. Код депонија преименовати прописану технологију. Простор депоније оградити;
- пошумљеност подручја повећати на 6%.

На основу општих и посебних циљева, имајући у виду наведене чиенице, ниво планског документа - план детаљне регулације, просторни обухват плана, број активности које се планирају на простору обухваћеном планом, као и стање животне средине на посматраном подручју, треба извршити избор индикатора по „кор“ принципу тако да се односе на квалитет ваздуха, воде, земљишта и нивоа буке. Уједно, водити рачуна да ти основни индикатори буду мерљиви и праћени од стране надлежних институција.

2.6.2 Заштита природних и културних добара

На простору обухваћеном планом нема евидентираних споменика културе нити добара под претходном заштитом.

Постојећи и планирани објекти лоцирани су на левој обали канала Бегеј у зони утицаја на екосистем Бегеја путем загађења, буке, вибрације... а Бегеј има улогу еколошког коридора који повезује природна станишта и станишта природних реткости његовог слива. У складу са Уредбом о заштити природних реткости („Сл.гл.РС“ 50/93) на овим стаништима уважава се

I степен режима заштите. Коришћење овог простора треба ускладити са Законом о заштити животне средине („Сл.гл.РС“ 135/04и 36/09) члан 26., Законом о потврђивању Конвенције о очувању европске дивље флоре и фауне и природних станишта („Сл.гл.РС“– Међународни уговори бр.102/07) члан 3. и додаци II и III члан 4., Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл.гл.РС“– Међународни уговори бр.11/01) члан 8. и са Директивом Европске Уније којом се уређују питања процене утицаја на животну средину која има за циљ очување здравља људи, одржавање разноликости врста и способност репродукције екосистема.

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

2.6.3 Заштита од пожара, елементарних непогода и ратних разарања

Заштита 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 умногоме зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја.

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

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).

У току рада на пројектовању Инвеститор прибавља потребне услове који се морају испунити из области заштите од пожара од надлежне институције (Министарство унутрашњих послова – одсек противпожарне полиције) за конкретни пројекат. Сходно правилницима и стандардима из области заштите од пожара, пројектантска кућа уграђује у пројекат захтеве из законских прописа који се односе на ову област, уграђује и правила уређења и грађења која проистичу из услова прибављених од противпожарне полиције. У каснијој фази израде пројектно-техничке документације иста надлежна

институција на бази урађеног пројекта даје сагласност на испуњење захтеваних услова и законских прописа.

Заштита од елементарних непогода

Подручје комплекса асфалтне базе „Зрењанин – Клек“ може бити угрожено од олујних ветрова, снежних наноса, изненадних провала облака, поплава и земљотреса.

Приликом пројектовања, изградње и употребе објеката код мера заштите од елементарних непогода објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са одговарајућим прописима и стандардима:

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

Према сеизмолошко-геолошким карактеристикама подручје на коме се налази комплекс који обухвата План детаљне регулације „Асфалтна база Зрењанин – Клек“ припада области ретких и умерених земљотреса у VII сеизмичкој зони по Mercalli–Coscari-Saibery скали. Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“ бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Заштита од ратних разарања

Приликом изградње објеката морају се поштовати услови у погледу заштите људи и материјалних добара које прописује Закон о одбрани („Сл.лист СРЈ“ 43/94) а двонаменска склоништа градити у складу са важећим техничким нормативима за склоништа (Сл.Војни лист бр.13/98).

2.7 СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На основу члана 45. ст.3. тачка 4. Закона о планирању и изградњи, Програм за израду плана треба да садржи процену потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре.

У Плану детаљне регулације дат је оквирни преглед планираних радова и потребних средстава на уређењу саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре на јавном грађевинском земљишту.

ОПИС РАДОВА	ЈЕДИНИЦА КОЛИЧИНЕ	КОЛИЧИНА	ЦЕНА ПО ЈЕДИНИЦИ КОЛИЧИНЕ (ДИН)	УКУПНО (ДИН)
Реконструкција површине коловозног прикључка	m ²	4358	9.300,00	40.529.400,00

Реконструкција одбојне ограде	m	100	1.300,00	130.000,00
Полагање ВН кабла				3.500.000,00
Демонтажа 1ТС и 2 огранка ДВ				500.000,00
УКУПНО (дин)				44.659.400,00

1. Саобраћајна инфраструктура

- Реконструкција површине коловозног прикључка
- Реконструкција одбојне ограде **40.659.400,00дин.**

2. Електроенергетска инфраструктура

- Полагање ВН кабла
- Демонтажа 1ТС и 2 огранка ДВ **4.000.000,00дин.**

Укупна потребна средства за уређење саобраћајница и изградњу јавне електроенергетске инфраструктуре износе **44.659.400,00 дин.**

Изградњу инфраструктурних објеката на јавној површини односно путној парцели, катастарски број 5205 у КО Зрењанин III, финансираће инвеститор а.д. за путеве “Војводинапут- Зрењанин“ о свом трошку а према правилима овог Плана и условима надлежних институција.

3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

Функционална целина I

У функционалној целини I, планира се изградња стационарне асфалтне базе као и изградња објеката намењених делатностима сродним основној делатности, доградња и реконструкција објеката неопходних за функционисање радног комплекса и изградња и реконструкција објеката и траса инфраструктуре.

Не може се примењивати домаћа или увезена технологија ако не задовољава услове заштите животне средине, нити, уколико је забрањена у земљи из које долази.

Функционална целина II

У функционалној целини I, постојећи објекти се задржавају а у случају изградње нових објеката могуће је градити виноградарске куће или куће за одмор максималне површине 45m².

Изградња објеката за становање није дозвољена.

Функционална целина III и IV – јавне површине

У функционалној целини III и IV, планирана је изградња и реконструкција објеката и инфраструктуре у функцији простора обухвата плана а према условима надлежних предузећа и институција.

3.2 УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинска парцела треба да има облик и површину која омогућава изградњу објеката, да прими све садржаје условљене технолошким процесом, пратеће садржаје уз обезбеђење довољног степена заузетости и индекса изграђености и мора имати приступ на саобраћајну јавну површину.

Постојећа парцелација се задржава у зони винограда и викенд зони с тим што је могуће вршити препарцелацију односно спајање две и више парцела у једну. Урбанистичким пројектом препарцелације ће се дефинисати грађевинске парцеле.

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

На основу катастарских парцела радног комплекса асфалтне базе и зоне воћњаци и викенд зоне, регулациона линија је дефинисана међом коридора државног пута I реда М-7, међом канала ДТД и реком Бегеј.

Изградња објеката планирана је унутар грађевинских парцела са изузетком објеката на јавном земљишту и то:

- Реконструкција путних прикључака и изградња сервисне саобраћајнице и
- замена 2 постојећа ел.ен. ваздушна вода након полагања подземних кабловских водова са комплекса.

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је од 13-30 m у оквиру радног комплекса асфалтне базе и дефинисана је према условима добијених од ЈВП „ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ“.

На североистоку обухвата плана грађевинска линија је удаљена од регулационе линије 7 m, према условима добијених од ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“.

При изградњи портирнице и контролне рампе, регулациона и грађевинска линија могу да се поклопе.

Регулациона и грађевинска линија приказане су у графичком прилогу бр.3 План намене површина са регулационом и грађевинском линијом и режимом коришћења земљишта.

3.4 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Степен заузетости грађевинске парцеле радног комплекса под објектима и саобраћајним површинама је максималан до 70%, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба.

Степен заузетости под зеленим површинама је минималан 30%.

Дозвољен индекс изграђености зависиће од потребе технолошких процеса комплекса.

3.5 СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Објекте градити на дефинисаним грађевинским линијама.

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

На локалитету радног комплекса за објекте управе и пословне објекте предвиђена спратност је приземље (П), високо приземље (ВП) и приземље+поткровље (П+Пк).

За производне објекте могућа је и већа спратност и висина објекта у зависности од технолошког процеса.

У простору викенд зоне и зони воћњака максимална спратност је приземље+поткровље (П+Пк). Уколико то хидротехнички услови дозвољавају могућа је изградња подрума. Висина објекта треба да је максимална 4,0 m до висине кровног венца.

3.6 ХОРИЗОНТАЛНИ ГАБАРИТИ ОБЈЕКАТА

Хоризонтални габарити објеката радног комплекса треба да задовоље прописе у функцији асфалтне базе и остале прописе за пратеће функције.

У зони воћњака и викенд зони дозвољена је изградња надстрешница, лођа, трема и пергола.

3.7 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На једној грађевинској парцели радног комплекса може се изградити више од једног технолошко оправданог објекта, са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог плана.

Ограђивање грађевинских парцела на којим се налазе радни и пословни објекти асфалтне базе може се извести металним транспарентним оградама висине до 2,20 m. 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.

У викенд зони и зони воћњака дозвољава се изградња помоћних објеката за пољопривредну производњу (кућице за оставу алата, воћарско –виноградарске, повртарске, цвећарске, и др. кућице).

Могуће је постављање стакленика и пластеника, минималне удаљеност од међних линија 2,0 m.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине макс. 1,8 m.

Ограда и стубови ограде се могу поставити на међним линијама.

3.8 МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКАТА

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката рада и пословања износи половину висине вишег објекта, с тим да она не може бити мања од 4.00 m.

Новопланирани објекти викенд зоне не смеју директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања. За објекте спратности приземље (П) међусобна удаљеност је мин. 4 m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1.20 m и то на делу објекта вишем од 3.00 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1.20 m поставља се на грађевинску линију.

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

У оквиру радног комплекса планирана је реконструкција колског прилаза.

Саобраћајно-манипулативне површине у комплексу су изграђене и довољне за прихват (паркирање) механизације и возила.

Прилаз парцелама унутар викенд зоне биће остварен изградњом сервисне саобраћајнице.

3.10 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Уз ободне ивице парцела формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке и задржавање прашине и издувних гасова.

3.11 АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Грађевинску структуру објекта извести стандардно и прилагодити је урбаној структури и локацији

Спољну обраду објекта прилагодити обради постојећих објекта, уз примену савремених материјала.

Обавезно је поштовање техничких прописа у грађевинарству приликом пројектовања објекта и изградње.

Пројектовање и изградњу објекта прилагодити намени и тежити да се архитектура усклади са новим трендом и традицијом постојеће намене простора.

Тачни габарити објекта биће дефинисани идејним пројектом.

3.12 УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

На простору обухвата плана може се вршити изградња, доградња и реконструкција поштујући прописе и стандарде дефинисане за намену и поштујући услове и правила грађења дата овим планом.

Уколико су у викенд зони и воћњацима постојећи изграђени објекти веће површине од површине утврђене планом може се дозволити реконструкција, санација и адаптација.

3.13 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

3.13.1 Саобраћајна инфраструктура

Радни комплекса Асфалтна база прикључује се на државни пут првог реда број 7 према условима управљача пута ЈП "Путеви Србије на стационажи км164+717 са леве стране реконструисати и саобраћајни прикључак изградити према поменутим условима и према Закону о јавним путевима (Службени гласник Републике Србије бр. 101/2005). Постојећи прикључак са десне стране пута реконструисати на стационажи км164+717.

Саобраћајне површине унутар комплекса одређене су из услова опслужување свих предвиђених садржаја и на основу возно динамичких особина возила. Одводњавање саобраћајних површина у комплексу као и сервисне саобраћајнице оставити потребаним падовима око околног терена.

Приликом израде пројектне документације подразумева се поштовање закона и прописа.

Димензије саобраћајних површина су:

- унутрашње саобраћајнице ширине 6м за двосмерни саобраћај
- паркинг простор за путничка возила 5x2,5m
- паркинг простор за теретна возила 15x3,5 m
- минимални радијус окретања 13,00 m

- пешачке стазе ширине 2 m
- једносмерни путеви ширине 3 m
- попречни падови саобраћајних површина 2%
- осовинско оптерећење 11,5t.

Нивелација терена

Терен локације постојеће асфалтне базе је равничарски и у паду од североистока према југозападу и од југоистока према северозападу.

Терен комплекса према викенд зони је у депресији, дубине 1,7 m.

Вредности апсолутних висинских кота терене обухвата плана крећу се у границама од 74,63 m - 85,14 m.

Вредност падова нивелета планираних саобраћајница не сме да прелази максимални дозвољени од 2,5%.

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

3.13.2 Водопривредна инфраструктура

Водоснабдевање

Својом конструкцијом бунари за обезбеђивање потреба за водом морају да омогуће дуготрајну и стабилну експлоатацију воде потребног квалитета и капацитета.

Снабдевање водом на комплексу „Асфалтне базе Зрењанин - Клек“ решиће се преко дистрибутивне мрежа воде развучене по целом комплексу и одређене положајем и потребама потрошача. Водоводну мрежу градити од савремених и квалитетних цеви и фазонских комада. Водоводне цеви трасирати правцима на довољном хоризонталном растојању од осталих подземних инфраструктурних водова, а приликом укрштања са другим инсталација водити рачуна о прописном вертикалном растојању. При евентуалном проласку цевовода испод интерних путева на комплексу предвидети заштитне челичне цеви.

На евентуалној новој траси хидрантског вода предвидеће се постављање довољног броја противпожарних хидраната чији ће тачан број, врсту и распоред у крајњој варијанти одредити пројектант.

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

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

Одвођење отпадних вода

Канале за одвођење отпадних вода (условно чистих атмосферских и зауљених воде и санитарно фекалних вода) са посматраног простора провући у коловозима, тротоарима и зеленим површинама дуж могућих а исправних праваца.

Одвођење атмосферских отпадних вода

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

Сепаратор масти и уља у који се доводе зауљене воде је подземна армирано бетонска конструкција која са таложницом за песак може бити укомпонована у један објекат. Уз

неопходну контролу, наталожене масти и уља је потребно сакупити и носити их на даљу прераду или их крајње лоцирати на депонију коју одреди надлежни санитарни орган.

Пречнике канала као и нагибе дна канала треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се чишћење канала може што лакше извести. Цеви ће се положити на дубину и са падом који ће бити условљени тереном, растојањима и несметаним протоком кроз њих.

У крајњи реципијент вода се може испуштати комбинацијом гравитационог испуста и система премпавања уз помоћ црпне станице.

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

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

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

Одвођење употребљених отпадних вода

Фекалну канализацију пројектовати и извести тако да прими довољне количине санитарно фекалних вода.

Положај водова фекалне канализације ће бити условљен геолошким, хидрауличким и економским параметрима и задовољиће прописана хоризонтална и вертикална растојања од других инфраструктурних објеката.

Пречнике канала као и нагибе дна канала који чине мрежу треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се чишћење канала може лакше извести.

Септичку јаму планирати као непропусну вишекоморну јаму довољног капацитета да прими све фекалне отпадне воде које у њу доспевају једним делом. Ако се појаве технолошке воде, такве воде такође спровести подземним каналима до септичке јаме преко одговарајућег третмана за њихово пречишћавање.

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

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

3.13.3 Електроенергетска инфраструктура

Енергетску инфраструктуру реализовати према следећим условима:

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

При полагању подземне електроенергетске мреже морају се поштовати следећи услови:

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

3.13.4 Телекомуникациона инфраструктура

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

3.13.5 Термоенергетска инфраструктура

Приликом реконструкције прикључног гасовода и главне мерно-регулационе станице придржавати се услова ЈП "Србијагас" и Правилника о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт.

ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ

- Подземни и надземни цевоводи за транспорт природног гаса, битумена, мазута и других техничких флуида.
- Надземни резервоари за складиштење мазута и битумена
- Подземни резервоари за складиштење деривата за погон моторних возила
- Компресорске станица
- и други објекти и инсталације у функцији асфалтне базе.

Објекте градити у складу са следећим законима и прописима:

- Закон о енергетици ("Сл.гласник РС", број 84/04)
- Закон о заштити животне средине ("Сл.гласник РС", број 135/04 и 36/09)
- Закон о заштити од пожара ("Сл.гласник СРС", број 37/88 и 48/94)
- Закон о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл.гласник СРС", број 44/77, 45/84 и 18/98)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл.лист СФРЈ", број 24/87)
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 bar ("Сл.лист СРЈ", број 20/92)
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање, грађење и одржавање гасних котларница ("Сл.лист СФРЈ, број 10/90)
- Правилник о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Сл.лист СФРЈ, број 20/71, 23/71)

и других закона и правилника који су на снази везаних за изградњу предметних објеката и инсталација.

3.14 УСЛОВИ ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПРОСТОРА

Заштитно зеленило се формира дуж границе комплекса чија је минимална ширина 7 m. Подизање овог типа зелених површина треба да има првенствено санитарно - хигијенску тј. заштитну функцију.

Приликом садње користити аутохтоне врсте, водити рачуна о избору садница јер треба да су прилагођене условима велике загађености ваздуха, утицајима повећане инсолације и ветра.

Приликом садње користити неинвазивну лишћарску и четинарску вегетацију.

Врсте које треба очувати и обнављати су:

Fraxinus sp. – јасен

Populus sp. - топола

Salix sp. - врба

Врсте које се препоручују су:

Acer sp. - јавор

Tilia sp. - липа

Crataegus sp. - глог

Koelreuteria paniculata – келреутерија

Picea sp. - смрча

Thuja sp. – туја

Cupressus sp. – чемпрес

Chamecyparis sp. – пачемпрес

Hibiscus sp. - хибискус

Siringa sp. – јоргован.

На слободним површинама се подиже травањак.

У односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености: водовод 1.50-2.00 m, канализација 1.50-2.00 m, гасовод 2.00 m, ТТ мрежа 1.00 m, електрокабл 2.50 m, од коловоза 2.50 m и од објекта 5.00-6.00 m.

Приликом формирања и подизања нових објеката ако се неки од постојећих квалитетних дендролошких материјала уништи или уклони, потребно је да се надокнадити.

3.15 ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

3.16

Асфалтна база "Зрењанин - Клек", због потенцијалних негативних утицаја планираних активности на животну средину (у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицајаи Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 114/08) подлеже законској регулативи када је у питању заштита животне средине и заштита здравља и безбедности на раду. У складу са тим за рад планираних објеката потребна је израда Студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр. 135/04 и 36/09.).

Мере заштите подразумевају мере забране извођења радова и спречавања активности на планираном комплексу којима се загађује земљиште, ваздух и вода, а у свему према условима заштите природе (бр.03-158/2 од 30.03.2009.) Завода за заштиту природе, Радна јединица Нови Сад, Радничка 20а, Нови Сад.

Могуће промене и утицаји на животну средину у току извођења радова на изградњи су локалног карактера и привремене. У току изградње неће доћи до значајне трајне деградације површинског слоја земљишта. Може доћи до локалне запрашености околног терена и буке због рада тешких грађевинских машина и камиона, као и до локалног загађења издувним гасовима.

Као последица планираних активности при производњи асфалтне мешавине за коловозне конструкције, на самом постројењу асфалтне базе постоји могућност појаве загађења земљишта, ваздуха и воде.

У атмосферу се емитују излазани гасови из процеса сушења и загревања минералног агрегата, сагоревањем природног гаса, издувни гасови из дизел мотора тешких моторних возила која опслужују процес. Опрема асфалтне базе производи буку, која такође потиче и од теретних и грађевинских возила.

Загађење земљишта, уједно и подземних а и површинских вода, могуће је при цурењу мазута и битумена приликом претакања или на спојевима инсталација за њихов развод. Животна средина може бити угрожена у акцидентним ситуацијама, у случају пожара и експлозије.

Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја и повећање позитивних ефеката Плана на животну средину

На основу идентификованих основних проблема квалитета животне средине у зони Плана и непосредног окружења, дате су мере за спречавање штетних утицаја на животну средину и увећање позитивних ефеката са мерама заштите простора и животне средине:

1. поштовање прописаних урбанистичких правила, правила уређења и правила грађења;
2. поштовање услова и сагласности надлежних органа, организација и предузећа;
3. носилац пројекта треба да извођење радова изведе у што краћем временском периоду, а да при томе испоштује све мере које ће се дати у главном пројекту које се односе на отклањање штетности које се могу јавити при изградњи и тако сведе утицај на животну средину у периоду изградње објекта на минимум;
4. обезбедити квалитетан вид и степен пречишћавања на свим емитерима загађујућих материја;
5. обезбеђивање аутономног, централизованог и контролисаног начина водоснабдевања;
6. изградња водонепропусних септичких јама за планиране објекте из којих се сакупљају санитарне отпадне воде;
7. одводњавање саобраћајница, паркинг простора и платоа преко сепаратора уља и масти са таложником, пре упуштања у реципијент;
8. организована и контролисана евакуација комуналног отпада из планираног комплекса на прописан начин од стране надлежног комуналног предузећа;
9. обавезно озелењавање и партерно уређење на нивоу комплекса.

Заштита животне средине поред основних елемената заштите - система сакупљања и одвођења технолошких вода, система сакупљања и одвођења отпадних и атмосферских вода, система елиминације отпадних материја из околног простора, усаглашавање нивоа вибрације и буке са прописаним вредностима и озелењавања угрожених и деградираних простора, а у складу са члановима 69,70,71,72,73,74,75 и 76 Закона о заштити животне средине ("Сл.гласник РС", бр.135/04 и 36/09) императивно подразумева континуално праћење стања животне средине – мониторинг.

Учесталост мерења параметара може се мењати, зависно од тога да ли ће бити одступања прописаних вредности по постојећим законима или новим који ће у међувремену, у току експлоатације објекта, бити донети. Сви правилници не одређују број мерења на годишњем нивоу, већ оне зависе од процене утицаја појединих параметра на животну средину.

Карактер, интензитет, сложеност, реверзибилност, трајање, учесталост, кумулативна и синергијска природа утицаја, могу се разматрати као утицаји Плана на окружење и утицаји из непосредног и ширег окружења.

Планирани коефицијенти изграђености и заузетости, реализација појединачних Пројеката, представља добро понуђено решење са аспекта еколошке прихватљивости, рационалности и одрживости.

Применом мера заштите на обухваћеном подручју у Плану, простор је могуће уредити, изградити, инфраструктурно опремити и користити на еколошко одржив и прихватљив начин.

4. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА И ОРГАНИЗАЦИЈА

У изради Плана детаљне регулације Асфалтна база „Зрењанин-Клек“ коришћени су услови надлежних органа и организација и планска решења су усклађена са добијеним условима.

Достављени услови:

- Електровојводина доо, Електродистрибуција Зрењанин, бр. 4.30.4-1817/1 од 13.03.2009.год.
- Телеком Србија, Извршна јединица Зрењанин/Кикинда Север, бр. 0016 54710/1 од 10.03.2009.год.
- ЈП "Путеви Србије", Београд, бр. 953-1619 од 17.02.2009.год.
- Министарство за инфраструктуру, Сектор за водни саобраћај и безбедност пловидбе, Лучка капетанија Тител, бр. 342-44/09 II, од 10.03.2009.год.
- ЈВП "Воде Војводине", Нови Сад, бр. I-474/2-09 од 16.03.2009.год.
- Завод за заштиту природе Србије, Радна јединица Нови Сад, број 03-158/2 од 30.03.2009.год.
- Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, бр. I -19-4/09 од 18.03.2009.год.
- ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин, бр. 10 /14 и 10/14а од 10.03.2009.год.
- Србијагас, РЈ „Транспорт“ Зрењанин, бр. 02-05/155 од 10.03.2009.год.
- ДП „Грејање“ Зрењанин, бр. 3972 од 17.03.2009.год.
- ЈП "Војводинашуме" Петроварадин, ШГ "Банат" Панчево, бр. 01-40/15/2009 од 09.03.2009.год.
- ЈКП "Чистоћа и зеленило" Зрењанин, од 09.03.2009.год.
- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд, бр. 875-2 и 875-3 од 12.03.2009. год.
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Одсек за заштиту и спасавање у Зрењанину, 06/9 бр. 101/09 од 12.03.2009. год.
- Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор, Одељење у Зрењанину, бр. 107-53-806/2009-10 од 09.03.2009.год.

Институције које нису доставиле своја мишљења :

Град Зрењанин, Градска Управа, Одељење за послове урбанизма, наш бр. 949/1 од 01.04.2009.год.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ЗРЕЊАНИН

1. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА
2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ОБЈЕКТА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
3. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА РЕГУЛАЦИОНОМ И ГРАЂЕВИНСКОМ ЛИНИЈОМ И РЕЖИМОМ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА
4. ПОДЕЛА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
5. ПОДЕЛА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И БЛОКОВЕ
6. ПЛАН САОБРАЋАЈА
7. ПЛАН ОБЈЕКТА И МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У складу са члановима 52. и 53. Закона о планирању и изградњи за Регулациони план је обављена стручна контрола 22.06.2009. године и јавни увид од 26.06.2009. до 13.07.2009. године. Комисије за планове је након јавног увида 16. 07.2009 утврдила Извештај о јавном увиду који је саставни део образложења Плана.

Сходно члану 215 став 6. новог Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09), овај план се доноси по прописима по којима је започета процедура доношења, а то је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/06), обзиром да је јавни увид обављен 13.07.2009 године, дакле пре доношења новог Закона.

Обзиром на наведено предлаже се Скупштини града Зрењанина доношење Одлуке о Плану детане регулације "Асфалтна база Зрењанин-Клек"у предложеном тексту.

ОБРАДИЛА:

Драгица Штимац, дипл.инг.арх.

НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА
Љиљана Лубурић Пецељ

НАЧЕЛНИК
ГРАДСКЕ УПРАВЕ
Александра Одавић Мак