



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ЗРЕЊАНИН  
ГРАДСКО ВЕЋЕ  
Број: 020-2-107/09-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 радног комплекса АД "Дијамант" Зрењанин** 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 радног комплекса АД "Дијамант" Зрењанин и дао следеће

## **М И Ш Л Ћ Е Њ Е**

Градоначелник града Зрењанина нема примедби на **Предлог Одлуке о Плану детаљне регулације радног комплекса АД "Дијамант" Зрењанин**, који је утврдило Градско веће.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ЗРЕЊАНИН  
**ГРАДОНАЧЕЛНИК**  
Број: 020-3-467/09-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**  
**РАДНОГ КОМПЛЕКСА АД „ДИЈАМАНТ“ ЗРЕЊАНИН**

**Члан 1.**

На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/06), у циљу просторног уређења, на захтев инвеститора АД „Дијамант“ из Зрењанина, у складу са наменом површина утврђеном Генералним планом Зрењанина 2006-2026 (" Службени лист општине Зрењанин", бр. 19/07, 01/08 и " Службени лист града Зрењанина", бр. 24/08), а на основу Одлуке о приступању изради овог плана ("Службени лист града Зрењанина", бр. 05/09), доноси се План детаљне регулације радног комплекса А.Д. "Дијамант" у Зрењанину ( у даљем тексту: Регулациони план).

**Члан 2.**

Укупна површина обухваћена Регулационим планом износи 32,2 ha и налази се између улица Принципове, Банатске и Индустријске, која дели комплекс АД“Дијамант“ на два дела, Темишварског друма, границе обухвата плана све до реке Бегеј где продужава обалом.

Почетна тачка граничне линије подручја урбанистичког плана налази се у најсевернијем прелому подручја које је обухваћено овим планом, од граничне преломне тачке број 1 која се налази на пресеку средине реке Бегеј са продужетком граничне линије између катастарске парцеле 13844/1 са катастерским парцелама 13877/10 и 13887/11 све у К.О. Зрењанин I. Од граничне преломне тачке број 1 граница иде у правцу југа граничном линијом између катастарских парцела 13884/1, 13877/6, 13844/2 и 9625/10 са катастарским парцелама 13887/10, 13877/11, 13877/8, 13877/9 и 9625/11 све до граничне преломне тачке број 2 која се налази на пресеку споменуте граничне линије са осовином Темишварског пута катастарских парцела број 9627/1. Од граничне преломне тачке број 2 граница се ломи за око 270° и иде осовином Темишварског пута у правцу југозапада до раскрснице између Темишварског пута, пута 1. реда број 6 и Банатске улице, односно, до граничне преломне тачке број 3. Од граничне преломне тачке број 3 граница се ломи за око 170° и иде осовином улице Банатска у правцу југоистока све до граничне преломне тачке број 4 која представља пресек осовина улица Банатске и Принципове. Од граничне преломне тачке број 4 граница се ломи за око 300° и иде осовином улице Принципова све до граничне преломне тачке број 5 која представља пресек осовине улица Принципове са продужетком граничне линије између катастарске парцеле 3786/1 са катастерским парцелама 3786/3 и 3786/2. Од граничне преломне тачке број 5 граница се ломи за око 270° и иде граничном линијом између катастарске парцеле 3786/1 са катастерским парцелама 3786/3 и 3786/2 до граничне преломне тачке број 6. У граничној преломној тачки број 6 граница се ломи за око 100° и иде граничном линијом између катастарске парцеле 3808/1 са катастарским

парцелама 3786/2, 3787/2, 3788/2, 3790, 3791/2, 3792/2, 3793, 3796, 3797/2, 3799, 3800/2 и 3780/1 до граничне преломне тачке број 7. У граничној преломној тачки број 7 граница се ломи за око 270° и иде граничном линијом између катастарске парцеле 3808/1 са катастарским парцелама 3832, 3830, 3810 до граничне преломне тачке број 8. У граничној преломној тачки број 8 граница се ломи за око 90° и иде граничном линијом између катастарских парцела 3810 и 3776 до граничне преломне тачке број 9. У граничној преломној тачки број 9 граница се ломи за око 90° и иде граничном линијом између катастарске парцеле 3810 са катастерском парцелом 9628/1 у дужини од око 15 м до граничне преломне тачке број 10. У граничној преломној тачки број 10 граница се ломи за око 270° наставља у правцу севера, пресеца улицу Милетићева и иде граничном линијом између катастарске парцеле број 3654/1 са катастарским парцелама број 3651 и 3648/2 до граничне преломне тачке број 11. У граничној преломној тачки број 11 граница се ломи за око 300° и иде средином реке Бегеј у правцу истока све 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

1.1	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА .....	3
1.2	СМЕРНИЦЕ ИЗ УРБАНИСТИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ .....	3
1.3	ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА .....	5
1.4	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ПЛАНА .....	6

##### 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1	ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНOM НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .....	7
2.2	ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНOM .....	7
2.3	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ .....	10
2.4	ИНФРАСТРУКТУРА .....	11
2.4.1	Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење .....	11
2.4.2	Водопривредна инфраструктура и начин прикључења на примарну мрежу .....	12
2.4.3	Електроенергетска инфраструктура и начин прикључења на примарну мрежу .....	15
2.4.4	Телекомуникациона мрежа .....	15
2.4.5	Термоенергетска инфраструктура и начин прикључења на примарну мрежу.....	15
2.5	УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА .....	16
2.6	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ТРЕБА ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ .....	17
2.7	ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ .....	18
2.8	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ.....	18
2.8.1	ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	18

2.8.2	ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....	20
2.8.3	ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА .....	21
2.8.4	ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА .....	21
2.9	УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ ЛИЦА .....	22
2.10	ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА, ОДНОСНО, ГРАЂЕЊЕ ПО БЛОКОВИМА .....	23
3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
3.1	ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА ОДРЕЂЕНИМ ПЛАНОМ, КАО И ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА .....	24
3.2	УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ .....	24
3.3	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ .....	25
3.4	НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ .....	25
3.5	НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА .....	25
3.6	НАЈМАЊА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА .....	26
3.7	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ .....	26
3.8	УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ .....	27
3.9	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА .....	27
3.10	АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА .....	27
3.11	УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА .....	28
3.12	УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ	
3.12.1	Саобраћајни услови за грађење .....	28
3.12.2	Прикључење на водоводну, фекалну и канализациону мрежу .....	29
3.12.3	Прикључење на електромережу .....	31
3.12.4	Прикључење на ТТ мрежу .....	31
3.12.5	Прикључење на топловодну и гасоводну мрежу .....	31
3.13	ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА .....	32
3.14	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	33

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ЛИСТ 1: ШИРА ДИСПОЗИЦИЈА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

ЛИСТ 2: КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ  
ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

ЛИСТ 3: ПОДЕЛА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ЛИСТ 4: ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ЛИСТ 5: ПОДЕЛА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И  
ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

#### **Члан 4.**

Потписивање, оверавање, достављање и архивирање вршиће се у складу са одредбама Правилника о начину увида у донети уранистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања уранистичког 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. "Дијамант" из Зрењанина.

#### **Члан 6.**

Ступањем на снагу ове Одлуке престају да важе:

- Одлука о изменама и допунама Одлуке о ДУП-у комплекса ИПК "Серво Михаљ"- погон фабрике уља 2. Октобар у Зрењанину, ("Међуопштински службени лист Зрењанина" бр. 29/81),
- Решење о изменама и допунама УП дела комплекса индустрије уља "Дијамант" ("Службени лист општине Зрењанин", бр. 6/92).

#### **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 радног комплекса А.Д. "Дијамант" у Зрењанину 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 радног комплекса А.Д. "Дијамант" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина" бр. 05/09), у складу са наменом површина утврђеном Генералним планом Зрењанина 2006-2026 (" Службени лист општине Зрењанин", бр. 19/07, 01/08 и " Службени лист града Зрењанина", бр. 24/08), а на захтев инвеститора А.Д. "Дијамант" из Зрењанина, доноси се План детаљне регулације радног комплекса А.Д. "Дијамант" у Зрењанину (у даљем тексту Регулациони план).

Простор обухваћен Планом налази се између улица Принципове, Банатске и Индустријске, која дели комплекс АД“Дијамант“ на два дела, Темишварског друма, границе обухвата плана све до реке Бегеј где продужава обалом. Укупна површина обухваћена Регулационим планом износи 32,2 ха .

## **ЕЛАБОРАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНОГ КОМПЛЕКСА АД "ДИЈАМАНТ“ ЗРЕЊАНИН**

### **1. УВОД**

На основу одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације радног комплекса АД»Дијамант» у Зрењанину бр. 50-39/09-IV-03-01 донете на седници Скупштине града Зрењанина, дана 15.05.2009. године (Сл .лист општине Зрењанин бр. 05/09) и на основу Програма за израду урбанистичког плана, а у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.Гласник РС 47/03,34/06), приступило се изради Плана детаљне регулације радног комплекса АД“Дијамант“ у Зрењанину.

#### **1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

Основ за израду предметног плана чини:

- Закон о планирању и изградњи (Сл Гласник РС, 47/03, 34/06)
- Генерални план Зрењанина 2006-2026.г. (сл.лист Општине Зрењанин бр. 19/07, 01/08) и сл. лист града Зрењанина 24/08
- Програм за израду плана и Одлука скупштине града Зрењанина о приступању изради Плана детаљне регулације (одлука бр.501-39/09-IV-03-01) донете на седници Скупштине града Зрењанина, дана 15.03.2009. године, у оквиру које

је и Одлука Одељења за послове урбанизма, Градске управе Зрењанин о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације радног комплекса АД»Дијамант» на животну средину, сл.лист града Зрењанина бр.05/09

- Правилник о садржају, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид (Сл. гл. РС 4/03, 12/2004)
- Правилник о садржини Урбанистичког плана (Сл.гласник РС 75/03)

## **1.2. СМЕРНИЦЕ ИЗ УРБАНИСТИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**

### **Извод из Генералног плана Зрењанина 2006-2026**

#### **Просторна целина IV – „ДОЉА“**

Просторна целина Доља обухвата источни део града, а дефинисана је границом коју чине река Бегеј са северозападне стране, ул. Николе Пашића и Београдска улица, са југозападне стране, као и Обилазница око Зрењанина, са источне стране.

Укупна површина целине је 930.7ha а претежна намена је радна зона намењена производњи у појасу уз Обилазницу и на улазним правцима у град, са садржајима секундарне делатности (индустрије, и производног занатства), а пратећим садржајима су породично становање са делатностима (пословање, трговина, школе, здравствене амбуланте, услужно занатство, угоститељство итд.), као и комуналне површине – два гробља, пословни комплекс ЈКП Чистоћа и зеленило, ватрогасна служба и спорт и рекреација.

#### **Урбанистичка подцелина 25 површине 14.9ha**

Претежна намена је породично становање са пратећим садржајима јавне намене (геронтолошки центар); заступљени су и радне зоне са садржајима секундарних делатности (индустрије и производног занатства).

#### **Урбанистичка подцелина 27 површине 59.4ha**

Претежна намена је радне зоне са пратећим садржајима секундарних делатности (индустрије и производног занатства) и терцијалних делатности, комерцијалних садржаја (тржни центри), комунална површина (кванташка пијаца) и заштитно зеленило у приобаљу Бегеја.

Генералним планом одређују се просторно-плански услови и могућности за смештај садржаја који су намењени производњи, услугама, складиштењу као и за друге врсте рада.

Неопходно је нагласити да је урбанистичко планирање индустријских зона битан елемент рационалне просторне структуре од којих су значајни урбани ефекти:

- рационално коришћење градског земљишта,
- целисходније и оптималније решење инфраструктурних објеката,
- смањење обима и дужина свих видова транспорта,
- повећане могућности свих видова пословне и технолошке интеграције међу индустријским јединицама, оптималније организовање припремање и уређивања локалитета и др.,
- 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.

Узимајући у обзир све ове елементе од урбо-економских ефеката, усвојених критеријума, методологије димензионисања, па до утицаја ширих урбаних целина, предложен је дисперзиван просторни концепт размештаја радних зона, тангентан на обилазну градску саобраћајницу и постојеће градске структуре.

Под радним зонама подразумевају се површине намењене за производне погоне индустрије, малу привреду, трговину, 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.

На територији града Зрењанина овим Генералним планом дефинисане су површине за девет радних зона.

### **Радна зона- 5**

Налази се у североисточном делу града и граничи се радном зоном 4 са јужне и реком Бегеј са северне стране. Зона је раздвојена од зоне 4 државним путем првог реда М-7 (Зрењанин-Српска Црња).

Површина радне зоне 5 је 49ha и у оквиру ове радне зоне налазе се капацитети прехрамбене индустрије, као и сервисни и металопрерађивачки погони, као што су: Фабрика уља „Дијамант“, „Банат“, „Метинд“, „Цеба“, „Металпрогрес“.

### **1.3. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА**

Граница почиње на најсевернијем делу подручја које је обухваћено овим планом, од граничне преломне тачке број 1 која се налази на пресеку средине реке Бегеј са продужетком граничне линије између катастарске парцеле 13844/1 са катастерским парцелама 13877/10 и 13887/11 све у К.О. Зрењанин I. Од граничне преломне тачке број 1 граница иде у правцу југа граничном линијом између катастарских парцела 13884/1, 13877/6, 13844/2 и 9625/10 са катастарским парцелама 13887/10, 13877/11, 13877/8, 13877/9 и 9625/11 све до граничне преломне тачке број 2 која се налази на пресеку споменуте граничне линије са осовином Темишварског пута катастарских парцела број 9627/1. Од граничне преломне тачке број 2 граница се ломи за око 270° и иде осовином Темишварског пута у правцу југозапада до раскрснице између Темишварског пута, пута 1. реда број 6 и Банатске улице, односно, до граничне преломне тачке број 3. Од граничне преломне тачке број 3 граница се ломи за око 170° и иде осовином улице Банатска у правцу југоистока све до граничне преломне тачке број 4 која представља пресек осовина улица Банатске и Принципове. Од граничне преломне тачке број 4 граница се ломи за око 300° и иде осовином улице Принципова све до граничне преломне тачке број 5 која представља пресек осовине улица Принципове са продужетком граничне линије између катастарске парцеле 3786/1 са катастерским парцелама 3786/3 и 3786/2. Од граничне преломне тачке број 5 граница се ломи за око 270° и иде граничном линијом између катастарске парцеле 3786/1 са катастерским парцелама 3786/3 и 3786/2 до граничне преломне тачке број 6. У граничној преломној тачки број 6 граница се ломи за око 100° и иде граничном линијом између катастарске парцеле 3808/1 са катастарским парцелама 3786/2, 3787/2, 3788/2, 3790, 3791/2, 3792/2, 3793, 3796, 3797/2, 3799, 3800/2 и 3780/1 до граничне преломне тачке број 7. У граничној преломној тачки број 7 граница се ломи за око 270° и иде граничном линијом између катастарске парцеле 3808/1 са катастарским парцелама 3832, 3830, 3810 до граничне преломне тачке број 8. У граничној преломној тачки број 8 граница се ломи за око 90° и иде граничном линијом између катастарских парцела 3810 и 3776 до граничне

преломне тачке број 9. У граничној преломној тачки број 9 граница се ломи за око 90° и иде граничном линијом између катастарске парцеле 3810 са катастерском парцелом 9628/1 у дужини од око 15 м до граничне преломне тачке број 10. У граничној преломној тачки број 10 граница се ломи за око 270° наставља у правцу севера, пресеца улицу Милетићева и иде граничном линијом између катастарске парцеле број 3654/1 са катастарским парцелама број 3651 и 3648/2 до граничне преломне тачке број 11. У граничној преломној тачки број 11 граница се ломи за око 300° и иде средином реке Бегеј у правцу истока све до почетне граничне преломне тачке број 1.

#### 1.4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ПЛАНА

Основни циљеви за уређење и изградњу за овај локалитет:

- планирати оптимална просторна решења у складу са важећим Генералним планом, као и са природним и створеним условима;
- дефинисање правила уређења и правила грађења;
- одредити и одвојити јавне површине од површина осталог грађевинског земљишта, утврдити регулационе, нивелационе и аналитичко-геодетске елементе;
- изградња објеката, доградња, реконструкција постојећих објеката и инфраструктуре и њихова имплементација унутар фабричког комплекса и ван њега у складу са важећим прописима;
- изградња пристаништа у циљу унапређења транспорта сировина и готових производа
- секундарно опремање потребном инфраструктуром на планираном простору за изградњу
- озелењавање слободних површина унутар комплекса;
- оријентација на еколошки чистије технологије;
- очување и заштита животне средине.

## 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 2.1 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНOM НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Укупна површина обухваћена Програмом је 32,2ha

У оквиру простора обухваћеног програмом за израду предметног плана, заступљено је:

- јавно грађевинско земљиште,
- остало грађевинско земљиште

**Јавно грађевинско земљиште** се налази ван граница радног комплекса АД „Дијамант“. Јавне површине намењене су за: саобраћајнице, инфраструктурни коридор, МРС, јавно зеленило и реку Бегеј. Обухватају површину од 9ha.

Катастарске парцеле које чине јавно грађевинско земљиште: 3786/7, 3808/4, 3785/5, 3805/3, 3808/3, 3784/8, 3777/3, 3777/4, 3775/3, 3775/4, 9627/5, 9625/16, 13884/2, 9625/10, 13882, 13883/2, 3735/4 и делови катастарских парцела бр.:9633/1, 9628/1, 9636/1, 1633/1, 9627/1, 9625/1, 13880, 13881/1, 9417, 3735/3.

**Остало грађевинско земљиште** се највећим делом налази у оквиру границе комплекса. Претежна намена је радне зоне са пратећим садржајима секундарних делатности (индустрије и производног занатства) и терцијалних делатности, комерцијалних садржаја (тржни центри), а у оквиру комплекса одговара потребама фабричког комплекса (производни погони, силоси, магацини, комуникације, зеленило и др.). Површина је 23,2ha.

Катастарске працеле које чине остало грађевинско земљиште су: 3786/4, 3786/1, 3786/5, 9633/4, 3801/1, 3736, 9627/3, 9628/3, 3654/1, 9627/4, 3654/2, 9625/13, 3731, 3733/2, 9625/12, 3735/1, 3735/2, 13884/1, 13877/6 и део кат.парц.бр. 3735/3.

## **2.2 ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ**

### **ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА I**

Просторна целина I обухвата површину од 7,1ha. Границу целине чине улице Принципова, Банатска и Индустријска, која дели комплекс АД „Дијамант“ на два дела, као и границе кат. парцела бр. 3808/1 и 3786/4. Претежна намена је радна зона са пратећим садржајима секундарних и терцијалних делатности.

Ова просторна целина се дели на 2 блока.

#### **блок 1**

Површина блока је 1,4ха. Обухвата катастарске парцеле број: 3786/4, 3786/1, 3786/5 и 3786/7 од којих се све осим парцеле бр. 3786/7 налазе у склопу осталог грађевинског земљишта. Корисник је Општина Зрењанин, а претежна намена радна зона са пратећим садржајима секундарних и терцијалних делатности.

#### **блок 2**

Овај блок обухвата површину од 5,7ha, односно, катастарску парцелу број 3808/1 која је део комплекса АД „Дијамант“ и катастарску парцелу број 9633/1 чији је корисник Општина Зрењанин и која се налази ван границе комплекса. Обе парцеле се налазе у оквиру осталог грађевинског земљишта. Претежна намена је радна зона са пратећим садржајима секундарних делатности.

### **ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА II**

Површина целине је 16,1ha и чини је остало грађевинско земљиште које највећим делом улази у састав радног комплекса АД „Дијамант“. Границу целине чини граница обухвата плана, Индустријски пут, Банатска улица, Темишварски друм, граница обухвата плана све до реке Бегеј где продужава обалом.

Претежна намена је радна зона са пратећим садржајима секундарних и терцијалних делатности.

У складу са просторно-функционалном организацијом комплекса фабрике, као и са власничком структуром земљишта, ова просторна целина се дели на 4 блока:

#### **блок 1**

Површина блока је 10,6ha, а чине га катастарске парцеле бр.: 3654/1, 3736, 9627/4, 3654/2, 3731, 3733/2, 9625/13, 9628/3. Све катастарске парцеле се налазе у оквиру радног комплекса АД „Дијамант“ и чине остало грађевинско земљиште. Претежна намена је радна зона са пратећим садржајима секундарних делатности и у потпуности одговара производном процесу радног комплекса.

#### **блок 2**

Површина блока је 4,9ха и чине га следеће катастарске парцеле бр. 3735/1, 3735/2, 13884/1, 9625/12 и 9627/3. Све катастарске парцеле улазе у састав радног комплекса АД „Дијамант“ и чине остало грађевинско земљиште. Претежна намена је радна зона са пратећим садржајима секундарних делатности и у потпуности одговара производном процесу радног комплекса.

#### **блок 3**

Површина блока је 0,1ha и чини га катастарска парцела број 13877/6. Корисник парцеле је „Masser tehnogas“ АД Београд. Блок се налази ван границе комплекса АД „Дијамант“ у оквиру осталог грађевинског земљишта, неизграђен је, а претежна намена је радна зона са пратећим садржајима секундарних и терцијалних делатности.

#### **блок 4**

Површина блока је 0,5ha и чини га део катастарске парцеле број 3735/3. Корисник парцеле је ЈВП „Воде Војводине“, Нови Сад. Блок се налази ван границе комплекса АД“Дијамант“ у оквиру осталог грађевинског земљишта, неизграђен је, а претежна намена је радна зона са пратећим садржајима.

### **ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА III**

Површина целине је 4,3ha и чини је јавно земљиште, односно, делови улице Принципова, Банатска, Темишварски друм и Индустријска улица, као и кат.парцела 3786/7 са објектом МРС. Претежна намена је саобраћајне површине, мрежа и објекти инфраструктуре и јавно зеленило.

Кат.парц.број 9625/10, 13884/2, 9625/16, 9633/2, 9627/5, 3808/4, 3785/5, 3808/3, 3805/3, 3784/8, 3777/3, 3777/4, 3775/3, 3775/4, 3735/4 и делови кат.парцела бр. 9625/1, 9627/1, 9633/1, 9636/1, 9628/1 и 5244/1.

### **ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА IV**

Површине целине је 4,7ha и чини је јавно земљиште, односно, речни ток и део приобаља реке Бегеј. Претежна намена је водене површине, односно, речни саобраћај и пристаниште.

Катастарске парцеле бр. 13883/2 и 13882 и делови кат.парцела бр. 9417, 3735/3, 13881/1 и 13880.

## **2.3 ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

### **Парцела бр. 1**

#### **Просторна целина I - блок 2**

Катастарске парцеле бр. 3808/1 чији је носилац права својине АД“Дијамант“ и 9633/1 чији је корисник Општина Зрењанин, утопиће се и формираће се нова грађевинска парцела. Препарцелација је дефинисана Урбанистичким пројектом, а у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.47/03 и 34/06) и спровешће се након регулисања имовинско-правних односа АД“Дијамант“и Града Зрењанина.

### **Парцела бр.2**

#### **Просторна целина III - Индустријска улица**

Предлаже се препарцелација постојећих катастарских парцела које чине Индустријску улицу: 3777/4, 3775/3, 3777/4, 3776, и 3808/4 чији је корисник Општина Зрењанин и 3808/3, 3805/3, 3784/8, 3785/5 и 3777/3 чији је носилац права својине АД“Дијамант“ и формирање нове грађевинске парцеле. Препарцелација је дефинисана Урбанистичким пројектом, а у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.47/03 и 34/06) и спровешће се након регулисања имовинско-правних односа АД“Дијамант“и Града Зрењанина.

У оквиру просторне целине II, налазе се две функционалне целине комплекса АД“Дијамант“, одвојене у два блока: „Уљара“ и „БИ-МА“.

### **Парцела бр.3**

#### **Просторна целина II - блок 1**

У оквиру овог блока се налази део комплекса „Уљара“, а чине га следеће катастарске парцеле бр.: 3654/1, 3736, 9627/4, 3654/2, 3731, 3733/2, 9625/13 и 9628/3 чији је корисник АД „Дијамант“. Предлаже се препарцелација наведених парцела, односно, утапање истих у новоформирану грађевинску парцелу дефинисану путем израде Урбанистичког пројекта препарцелације у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.47/03 и 34/06).

#### **Парцела бр.4**

#### **Просторна целина II - блок 2**

У склопу овог блока налазе се следеће катастарске парцеле бр.: 3735/1, 3735/2, 13884/1, 9625/12 чији је носилац права својине АД „Дијамант“ и 9627/3 чији је корисник Општина Зрењанин. Предлаже се утапање постојећих парцела и формирање једне нове грађевинске парцеле. Препарцелација ће се дефинисати израдом Урбанистичког пројекта препарцелације, а у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.47/03 и 34/06) и спровешће се након регулисања имовинско-правних односа АД „Дијамант“ и Града Зрењанина.

#### **Парцела бр.5**

#### **Просторна целина III - Раскрсница улице Банатске и Темишварског дрима**

Предлаже се парцелација и препарцелација следећих катастарских парцела бр.: 9627/5, 9633/2, 9625/1, 9627/1 (део) чији је корисник Општина Зрењанин и 9625/16, 13884/2 и 9625/10 чији је корисник АД „Дијамант“, као и одређени број катастарских парцела које се налазе ван граница овог Плана. Формирање једне грађевинске парцеле дефинисаће Урбанистички пројекат, а у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.47/03 и 34/06) и спровешће се након регулисања имовинско-правних односа АД „Дијамант“ и Града Зрењанина.

Новопланиране грађевинске парцеле имаће облик и површину која омогућава изградњу објеката и пратећих садржаја уз поштовање прописаних правила грађења овог плана.

Приказ предлога парцелације и препарцелације дат је у графичком прилогу бр.10.

### **2.4 ИНФРАСТРУКТУРА**

#### **2.4.1 Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење**

Опслуживање овог комплекса остварено је друмским, железничким и водним транспортним средствима.

Изграђена су три прикључка у комплексу за друмска транспортна средства из Милетићеве улице, Банатске улице и Индустријске улице. Постојећи прикључци задовољавају потребе фабрике и задржавају се у планском периоду.

Постоје изграђени индустријски колосеци до свих производних и складишних простора који се опслужују железничким транспортним средствима.

Изграђено је и пристаниште на левој обали Бегеја са претоварном механизацијом. Водни транспорт се планира и за плански период, а рачуна се са повећањем његовог обима.

Паркирање теретних возила решено је у кругу фабрике, а путничка возила паркирају се ван комплекса.

## **2.4.2 Водопривредна инфраструктура и начин прикључења на примарну мрежу**

### **Водоснабдевање**

Водоснабдевање објеката АД „Дијамант“ за санитарне, противпожарне и технолошке потребе у склопу својих комплекса „Уљара“ и „БиМа“ врши се комбиновано: са градске водоводне мреже и из 5 експлоатационих бунара у власништву самог АД „Дијамант“. 4 постојећа бунара (Б1, Б2, Б2 стари и Б3) се налазе у оквиру комплекса „Уљара“ а 1 постојећи бунар (Б5) у оквиру комплекса „БиМа“, док се места прикључења на градску водоводну мрежу налазе у Банатској ул. за комплекс „Уљаре“ и у ул. Темишварски друм за комплекс „БиМе“, где се потрошња мери на уграђеним водомерима. Микролокације бунара и места прикључења на градски водовод су били условљени положајем објеката саме фабрике при чему се водило рачуна да буде испуњен и услов економичног прикључења на магистралне водове у кругу фабрике.

Око изворишта тј. око сваког од 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 доћи ће до реализације изградње нових бунара у кругу фабрике на основу израђеног елабората о резервама подземних вода на изворишту и на овом локалитету.

Такође, 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.

Постројење за хемијску припрему воде које је стационирано у комплексу „Уљаре“ задовољава све потребе инвеститора у погледу количина и квалитета вода потребних за производни процес у АД „Дијамант“.

Дистрибутивна мрежа воде развучена је по целом комплексу и одређена је положајем и потребама потрошача. Вода, која на посматраном комплексу служи за различите потребе, се баш из тих разлога транспортује цевима од различитих материјала разних пречника.

Цевоводи су опремљени вентилима, затварачима, испустима, хидрантима и свим осталим елементима потребним за њено исправно функционисање и лако одржавање. Противпожарна заштита је регулисана преко мреже надземних противпожарних хидраната који су пројектовани и постављени на положају и у броју тако да се задовоље евентуалне потребе.

Сви поменути објекти који су у функцији а служе циљу водоснабдевања комплекса АД „Дијамант“ налазе се у добром стању без оштећења и тренутних наговештаја потребе за реконструкцијом или заменом новим. Из тог разлога задржаће се сви делови како мреже за снабдевање санитарном водом тако и хидрантске мреже за противпожарну воду. У случају потребе за повећаним капацитетима у оквиру комплекса размотриће се проблем проширење изворишта у оквиру комплекса и могућа реконструкцију дистрибутивне мреже као и њено проширење у оквиру инфраструктурних коридора у комплексу.



У случају потребе прикључења на градску водоводну мрежу размотрити могућност доградње водоводне мреже од угла Томоћеве и Банатске на постојећи цевовод –300 (кроз Банатску ул.) на углу Банатске ул. и Црногорске ул.

### **Одвођење отпадних вода**

Отпадне воде са локалитета комплекса АД „Дијамант“ одводиће се, као и у претходном периоду, интерном канализацијом по сепарационом систему тј. каналском мрежом за условно чисте атмосферске воде и посебном каналском мрежом за санитарно - фекалне и технолошке отпадне воде.

Затворене каналске мреже се састоје од цеви различитих материјала и пречника у зависности од карактера и количине воде која се одводи.

#### *Одвођење атмосферских вода*

Одвођење атмосферских воде и у планском периоду ће подразумевати одвођење кишнице која на посматрану локацију током године доспева са различитим протицајима, као и одређених количина воде од поливања и прања платоа у кругу фабрике.

Атмосферске воде - условно чисте и зауљене воде (које су претходно прошле кроз таложник и сепаратор за одвајање уља) се са комплекса „Уљара“ се упуштају у колектор градске атмосферске канализације у Банатској улици, а са комплекса „БиМа“ преко изливне грађевине у Бегеј.

Садашња изливна места ефлуента са радног простора АД „Дијамант“ за пречишћене отпадне воде у градске колекторе и реку Бегеј задржаће се и даље у плану, а евентуални нови корисници могу се прикључити на мрежу под условима које пропише надлежно комунално предузеће.

Услед евентуалног проширења садржаја комплекса доспелу атмосферску воду на тај део простора обухваћеног планом третирати исто као и на већ изграђеном делу комплекса тј. раширити мрежу канала до свих евентуалних потрошача како би се обезбедило несметано одвођење атмосферских вода и са тог простора. Условно чисте атмосферске воде са кровова усмерити вертикалним и хоризонталним цевима слободним падом, а са чистих асфалтних површина (платоа, саобраћајница, тротоара, паркинг простора) гравитационо усмерити ка сабирним сливницима за тај део слива и испуштати у крајњи реципијент без пречишћавања.

Пре улива у атмосферску канализацију поменуте зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина до сливника који ће се лоцирати на најнижим тачкама сливова, а онда зацевиљеном канализацијом до сепаратора масти и уља. Сепаратор, који ће садржај масти и уља свести на прописане количине, уколико постојећи не задовољи новонастале количине заменити новим или на другој локацији уградити нови и лоцирати у зеленом појасу комплекса.

#### *Одвођење употребљених вода*

Одвођење употребљених, санитарних и технолошких вода, решено је затвореном каналском мрежом од цеви различитих пречника у зависности од места излива отпадних вода и количине истих.

*Санитарно - фекалне отпадне воде*, различитог карактера, ће се и даље из објеката прикључивати на одговарајућу интерну канализацију комплекса, а потом ће се преко система цеви за одвођење таквих врста вода комплекса „Дијамант“ АД одводити у јавну градску канализацију.

*Технолошке отпадне воде* могу се и даље прикључивати на одговарајућу интерну канализацију комплекса, али само након предтретмана, који би задовољио услове за

њихов улив у градску канализацију. После третмана на уређају за пречишћавање, технолошке отпадне воде са производног комплекса „Уљара“ се испуштају у колектор градске канализације у Банатској улици, а са комплекса „БиМа“ у колектор градске канализације у ул. Темишварски друм. Проток пречишћене воде испуштене из уређаја за пречишћавање мери се мерачима протока на изливима у колекторе, а квалитет треба да задовољи критеријуме Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију. („Сл.лист Општине Зрењанин“ бр.6/07).

У радном комплексу АД „Дијамант“ у планском периоду обратити пажњу на одржавање постојеће мреже и одржавање постројења за пречишћавање отпадних вода. Задржаће се сви делови како мреже, а у случају проширења садржаја на простору намењеном томе у оквиру плана, мрежа фекалне канализација ће се раширити до свих евентуалних потрошача како би се обезбедило несметано одвођење отпадних вода, до пречистача, а одатле у реципијент, а све према условима које пропише ЈКП „Водовод и канализација“. Трасе канала провући у коловозима, тротоарима и зеленим површинама дуж могућих а исправних праваца.

У случају потребе за повећаним капацитетима одвођења отпадне воде у случају изградње нових објеката и проширења капацитета старих у оквиру комплекса, као и преимена нових технологија размотриће се и проблем реконструкције дистрибутивне мреже, као и њено проширење у оквиру инфраструктурних коридора у комплексу, као и могућност примене нових савремених процеса у пречишћавању. Према претходним условима ЈКП „Водовод и канализација“ Зрењанин (бр. 2000/87 од 24.11.2008.г.) за потребе израде урбанистичког плана „отпадна вода која се упушта у систем фекалне и кишне канализације мора задовољити Правилник о максимално дозвољеним концентрацијама појединих параметара. С обзиром да то са отпадним водама из „Дијамантовог“ комплекса није случај, изградити пречистач отпадних вода чији ће квалитет задовољити Правилник.“

#### **2.4.3 Електроенергетска инфраструктура и начин прикључења на примарну мрежу**

Фабрика уља „Дијамант“ се напаја из трафо станице ТС „Зрењанин 4“ 110/20/10kV подземним каблом на напонском нивоу 20kV из правца Банатске и Индустријске улице. Напајање је искључиво на високонапонском нивоу и долази до Главне ТС у комплексу „Дијамант“ из које се грана према ТС-1 и ТС-Нови силос које су повезане са ТС-БиМа подземним високонапонским каблом 20kV. Трасе ових каблова су уцртане на графичком прилогу. Укупна инсталисана снага од 11200kVA задовољава тренутне потребе, а постоји и одређена резерва за нека проширења погона. До ТС-БиМа долази и једно резервно напајање из разводног постројења 20kV поред ТС-Центар, Милетићевом улицом.

За потребе напајања новог подног складишта, као и за будуће нове објекте, могу се изградити нове трафо станице које ће бити смештене унутар границе комплекса, а према условима Електродистрибуције „Зрењанин“. Повезивање ових трафо станица са осталима ће се вршити искључиво подземно.

У случају да се полажу нови високонапонски каблови од ТС „Зрењанин 4“ ка комплексу АД „Дијамант“, задржава се постојећа траса високонапонских каблова, а у случају додатног повезивања ТС-БиМа са другим трафо станицама унутар комплекса, траса високонапонских каблова треба да остане унутар границе комплекса.

Осветљење круга Уљаре и БиМе је урађено са стубовима од 5 до 10m са натријумовим сијалицама. Комплетан нисконапонски развод за осветљење круга се налази унутар границе обухвата плана.



#### 2.4.4 Телекомуникациона мрежа

За потребе телекомуникационе мреже је изграђена кабловска канализација дуж Милетићеве улице. Сва потребе проширења ће се изводити у постојећој кабловској канализацији.

#### 2.4.5. Термоенергетска инфраструктура и начин прикључења на примарну мрежу

Снабдевање комплекса АД “Дијамант” природним гасом врши се сопственим гасоводом Ø88,9x3,2мм којим је повезана Мерно Регулациона Станица (МРС) капацитета  $\text{Cm}^3/\text{час}$  у комплексу и Главна Мерно Регулациона Станица (ГМРС) дистрибутера природног гаса ЈП “Србијагас”.

Комплекс АД “Дијамант” тангира гасовод ЈП “Србијагас”-а Ø323,9x7,1мм којим се са ГМРС Зрењанин снабдева део индустријске и широке потрошње града. Евентуално повећање количина природног гаса за потребе технологије АД “Дијамант” може се обезбедити прикључењем на овај гасовод.

Снабдевање комплекса АД “Дијамант” топлотном енергијом омогућено је и директном везом са ТЕ – ТО Зрењанин, преко паровода, којима се транспортује водена пара произведена у ТЕ – ТО Зрењанин до Редукционо Расхладне Станице у комплексу АД “Дијамант”. Ова могућност није коришћена због неповољне политике цене коришћења овог облика енергије коју је ТЕ – ТО водила у протеклом периоду.

Систем за транспорт термо енергетских флуида остаје исти: цевним мостовима и по фасадама објеката

Приликом изградње термоенергетских објеката водити рачуна да се емисије загађујућих материја сведу на минималну вредност коришћењем савремених техничких решења.

Начин прикључења мора бити у складу са условима дистрибутера гаса ЈП “Србијагас” и технолошке паре ТЕ-ТО Зрењанин.

### 2.5 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Анализом постојећег стања и провере заступљености зелених површина на терену, може се закључити да се приближно 10-15% површине обухвата плана налази под вегетацијом која је задовољавајућег квалитета, али нема је довољано, па се планира реконструкција постојећих и подизање нових.

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

Зелену површину која се налази у кругу комплекса БиМа, на којој се налази високо зеленило, реконструисати и у смеру постизања заштитне функције.

Дуж границе комплекса, где има слободних површина, подићи заштитни појас зеленила који треба да садржи најмање један ред комбинације лишћарског и четинарског дрвећа у односу 4:1 и један ред жбуња, а по могућности и травнати појас. Минимална ширина појаса заштитног зеленила дуж границе комплекса је 5m.

### 2.6 УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ТРЕБА ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ

Приликом израде техничке документације, односно, изградње објеката на простору обухваћеним планом неопходно је поштовати правила уређења и грађења прописаних овим Планом, као и планирану намену простора. Забрањена је градња објеката који својим технолошким процесом могу угрозити животну средину, а у складу са прописима из ове области.

Приликом израде пројектне документације могуће је дефинисати фазну градњу, а прикључење објеката на комуналну инфраструктуру извести у складу са захтевима надлежних комуналних предузећа. Сва могућа одступања од планираних решења су дозвољена уз њихову сагласност.

На основу важећег Закона о Планирању и изградњи, Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид, у циљу прибављања одобрења за изградњу је неопходно:

- издавање Извода из важећег Плана детаљне регулације који је основ за израду Идејног пројекта и прилаже се уз захтев за издавање Одобрења за изградњу
- изградити Идејни пројекат

За све постојеће објекте који су грађени до усвајања овог Плана, а новим Планом се налазе на површини предвиђеној за другу намену, може се дозволити реконструкција и доградња објекта за побољшање услова живота и рада, односно коришћења објекта, путем извода из овог плана.

Пре издавања Извода из плана израђује се Урбанистички пројекат за формирање парцеле за изградњу, уколико је то неопходно, а ускладу са Законом о планирању и изградњи.

Одобрење за изградњу објеката из члана 89. Закона о планирању и изградњи издаје надлежно Министарство или Покрајински секретаријат за архитектуру, градитељство и урбанизам.

Израда Студије о процени утицаја на животну средину, а у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (Сл.гласник РС бр.135/04) потребна је за објекте који подлежу Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна израда процене утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.гласник РС бр.84/05).

Израду техничке документације извести у потпуности у складу са тренутно важећим Законом и прописима.

Изградњу саобраћајне инфраструктуре вршити у складу са важећим законима и прописима о јавним путевима, безбедности саобраћаја на путевима и техничким прописима из области путног инжињерства.

Изградња електроенергетске и ТТ инфраструктуре ће се вршити у складу са важећим законима и прописима из области енергетике и ТТ инфраструктуре.

За издавање одобрења за изградњу термоенергетских објеката и инфраструктуре потребно је испунити услове предвиђене прописима о енергетици, заштити животне средине, безбедности и заштите на раду у моменту подношења захтева.

## **2.7 ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ**

Поред Урбанистичких пројеката парцелације и препарцелације, за потребе изградње могуће је изградити и Урбанистичке пројекте разраде, а у складу са условима из овог плана. Урбанистички пројекти разраде могу се израђивати када се предвиђа сложенија изградња, која поред објеката захтева изградњу саобраћајних површина, паркинга, повезивање саобраћајница у оквиру комплекса и сл.

## 2.8 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

### 2.8.1 Општи и посебни услови заштите 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), Просторни план општине Зрењанин и („Сл.лист општине Зрењанин“ бр. 5/87 и 2/92) и Генерални план Зрењанина 2006 – 2026 („Сл. лист Општине Зрењанин“ бр. 19/07 и 1/08 и „Сл. лист Града Зрењанина“ бр.24/08).

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 рационално коришћење природних ресурса, заустављање даље деградације природне средине, заустављање ерозије у најугроженијим пределима, заштиту, обнову и санацију стања живог света, заштиту природних пејзажа.

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 јаким индустријских центара што захтева примену различитих врста заштите животне средине:

- гасификацију града и топлификацију 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 регулације ће бити еколошки прихватљив и одржив са аспекта стратешких смерница Просторног плана РС 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) и Генералног плана Зрењанина 2006 – 2026. („Сл. лист Општине Зрењанин“ бр. 19/07 и 1/08 и „Сл. лист Града Зрењанина“ бр.24/08) чине основу за циљеве дефинисане Планом детаљне регулације Радног комплекса АД „Дијамант“ Зрењанин.

Општи 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 преицењивати прописану технологију. Простор депоније оградити;
- Пошумљеност подручја повећати на 6%.

Концепт заштите животне средине у Генералном плану Зрењанина 2006 – 2026. формиран је сагледавањем могућих конкретних утицаја свих комплекса у граду на ближе и даље окружење, чиме су се извели неоспорни закључци и нашла евентуална решења за ограничавање негативних тј. увећање позитивних утицаја на животну средину. Концептом заштите животне средине фокусиране су мере, услови и инструменти за: одрживо управљање, очување природне равнотеже, целовитости, разноврсности и квалитета природних вредности и услова за опстанак свих живих бића, такође и за спречавање, контролу, смањивање и санацију свих облика загађивања животне средине

Планско решење простора који је обухваћен ГП-ом, поред својих урбанистичко просторних захтева, усмериће инвеститора и на технологије које ће омогућити заштиту животне средине, као и на мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину. То подразумева обухватање мера које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење, обухватање мера у плановима и програмима на нижем хијерархијском нивоу тј. у потребним стратешким проценама утицаја на животну средину тих планова и процене утицаја евентуално примењених технологија.

Основни циљеви заштите животне средине дефинисани у Генералном плану Зрењанина су: заштита квалитета ваздуха, заштита од комуналне буке, заштита површинских вода, подизање квалитета воде за пиће, управљање отпадним материјама, спречавање зооноза, повећати ниво пошумљености, спречавање загађивања земљишта, санација екоурбанистичких проблема

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.

## **2.8.2 Заштита природних добара**

Каналисани део Бејеја представља еколошки значајан коридор за очување биодиверзитета влажних станишта. Еколошки коридори омогућавају одвијање сезонских миграција и размену генетског материјала између делимично изолованих и/или просторно удаљених станишта. Бејеј повезује највреднија станишта природних вредности које се налазе узводно од Зрењанина са долином реке Тисе која је еколошки коридор од међународног значаја. Мелиоративни канали повезани са Бејејом имају улогу локалних еколошких коридора који одигравају важну улогу у очувању биодиверзитета аграрног подручја. Еколошки коридори истовремено представљају станишта насељена водоземцима, гмизавцима и птицама међу којима су и врсте заштићене као природне вредности, а у складу са Уредбом о заштити природних реткости (Сл. гласник РС“, бр. 50/93). Бројност врста и једински природних вредности показује сезонску варијабилност, са највећим вредностима у периодима миграција појединачних животињских група.

У складу са потребом очувања функционалног еколошког коридора, део обале обухваћен предметним планом ће бити резервисан за зелене површине, а садржаји лоцирани непосредно уз обалу планирани коришћењем простора на еколошки одржив начин.

### **2.8.3 Заштита културних добара**

На простору обухваћеном планом, у овиру комплекса „БИ-МЕ“ је регистровано средњовековно гробље, а близина реке и археолошки налази указују на то да је цео овај простор био интересантан од праисторије до данас.

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, 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.

### **2.8.4 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 радног комплекса АД „Дијамант“ Зрењанин може бити угрожено од олујних ветрова, снежних наноса, изненадних провала облака 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 Радни комплекс АД „Дијамант“ припада области ретких и умерених земљотреса у VII сеизмичкој зони по Mercalli–Conciani–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 прибавити услове од ЈП за склоништа, а двонаменска склоништа градити у складу са важећим техничким нормативима за склоништа (Сл.Војни лист бр.13/98).

## **2.9 УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ ЛИЦА**

Све планиране садржаје пројектовати и у складу са прописима за несметано кретање одраслих и деце са посебним потребама у простору, тј. према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у погледу несметаног кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидских лица («Сл. Гласник РС» 18/97)

На јавној површини треба задовољити следеће критеријуме:

Нагиби тротоара не могу бити већи од 5% (1:20), а највиши попречни нагиб тротоара износи 2%. Ивичњаци тротоара се постављају у нивоу тротоара. Висинске разлике између две пешачке стазе до 76cm савлађују се рампама нагибом до 1:20 (изузетни 1:12 за кратка растојања). Најмања ширина рампе је 90cm.

Приликом пројектовања свих садржаја водити рачуна да они буду без препрека и омогућују пролаз свих пешака. Урбану опрему (клупе, стубове јавне расвете, телефонске говорнице, јавне тоалете, жардињере и сл.) поставити тако да омогућава слободан пролаз за све људе као и могућност коришћења од стране људи са посебним потребама. Планирати рампе и њихову употребу где год степенице онемогућавају слободан пролаз пешацима, особама у инвалидним колицима и особама са тешкоћама у кретању.

## **2.10 ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА, ОДНОСНО, ГРАЂЕЊЕ ПО БЛОКОВИМА**

### **Целина II**

Приликом изградње осветљења комплекса применити одговарајућа техничка решења у складу са еколошком функцијом локације (тип и усмереност светлосних извора, минимално осветљење у складу са наменом простора) и обезбедити могућност



смањења интензитета осветљења у другој половини ноћи, а у складу са важећим законима из ове области. Садњом високог зеленила око расвете, такође је могуће смањити негативне утицаје осветљења на природну колину.

## **Блок 1**

У заштитном појасу на растојању већем од 6m од осе матичног индустријског колосека се могу градити постројења и објекти који су у функцији превоза робе железницом, а у пружном појасу на растојању мањем од 6m од осе индустријског колосека који служе за утовар/истовар, могу се градити објекти и постројења, али тако да не угрожавају слободан профил пруге. Приликом изградње потребно је прибавити техничке услове од ЈП“Железнице Србије“.

## **Целина IV**

У зони канала се мора оставити слободан појас у ширини од најмање 7 метара за саобраћај по радно-инспекцијској стази на којој није дозвољена изградња надземних објеката, а подземни морају бити осигурани од оптерећења тешких грађевинских машина.

## **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **3.1 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА ОДРЕЂЕНОМ ПЛАНОМ, КАО И ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА**

У оквиру простора обухваћеног планом могу се градити објекти намењени за производне погоне индустрије, односно, производне хале, силоси, пристаништа, складишта и сервиси, магацински простори и пратећи садржаји, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, објекти трговине, изложбено-продајни салони, објекти занатства, пословни објекти, остали садржаји који својим радом не угрожавају животну средину и други објекти као што су комунални објекти, објекти спорта и рекреације и сл.

Уз поштовање свих техничко-технолошких и еколошких фактора, постоји могућност лоцирања и других делатности.

Унутар комплекса могу се градити следећи термоенергетски објекти и инфраструктуре: мерне и регулационе станице природног гаса и технолошке паре, постројења за производњу топлотне енергије, расхладне енергије, техничких гасова, складишта опасних и запаљивих течности и гасова као и цевоводни системи за њихов транспорт до места потрошње.

Могу се градити и сви други, слични објекти који су у функцији технолошког процеса у кругу комплекса.

Услови за уређење и изградњу објеката одређени су правилима уређења и грађења прописаних овим планом, уз могућност израде урбанистичких пројеката парцелације, препарцелације и разраде.

### **3.2 УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Грађевинска парцела има облик и површину који омогућава изградњу објеката и могућност да прими све садржаје условљене технолошким процесом, пратеће садржаје уз обезбеђење довољног степена заузетости и индекса изграђености.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајну јавну површину. Минимална ширина парцеле је 20m, а минимална површина парцеле 1000m<sup>2</sup>

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

Минимална удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 5-26m, осим на локацији у оквиру просторне целине II, блока 2 где се у једном делу грађевинска линија поклапа са регулационом, а све према графичком прилогу бр.7.

Постојећи објекти који су изграђени на регулационој линији се задржавају. У случају рушења истих, нови објекти на овој локацији се не могу градити, а реконструкција постојећих објеката је дозвољена као и замена постојећих објеката исте или мање површине.

Објекти се могу градити и на већој удаљености од прописане, а посебно ако то захтева технолошки процес или закони и прописи који се морају поштовати при изради пројектно-техничке документације.

Изузетно се може дозволити изградња на регулационој линији објеката портирнице и контролних рампи.

Удаљеност објеката од суседне парцеле мора бити минимум 1.00m. Објекат се може градити и на мањој удаљености од прописане, односно, и на међи, а уз сагласност корисника суседне парцеле.

Тачан приказ положаја грађевинске у односу на регулациону линију је дат у графичком прилогу бр.7.

### **3.4 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

Максималан степен заузетости грађевинске парцеле 50%, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба.

Максимални индекс изграђености зависи од врсте објеката који ће се градити на парцели, што је условљено техничко-технолошким захтевима самог процеса производње у оквиру комплекса.

### **3.5 НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА 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 техничко-технолошким захтевима, а у складу је са осталим правилима грађења прописаним овим планом (међусобна удаљеност објеката на парцели и сл.)

За објекте намењене индустрији, складишта и магацине планирана спратност је високо приземље (ВП), приземље (П), приземље + поткровље (П+Пк). Могућа је и већа спратност из технолошких разлога.

За пословне објекте планирана спратност је приземље (П) и приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк), као и приземље+спрат +спрат + поткровље (П+2+Пк). Висина надзитета поткровне етаже износи највише 1.80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

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

### **3.6 НАЈМАЊА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА**



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

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

### **3.7 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЉУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног технолошког објекта, са наменом дозвољеном по плану и уз поштовање правила грађења овог плана.

Ограђивање грађевинских парцела на којим се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти радних зона може се извести у виду живе или металне транспарентне оgrade (не сме бити жичана), висине до 2.20m, сем у случају када је потребна другачија врста оgrade ради заштите објекта или начина коришћења.

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

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

### **3.8 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ**

За паркирање возила у оквиру грађевинске парцеле треба обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2.50m x 6.00m, а за теретно возило минимално 3.50m x 12.00m, у зависности од величине возила).

Број паркинг места према нормативу за сваку делатност је просечно једно паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисног простора, осим у случају када су јавним паркинг простором задовољене потребе комплекса за паркингом.

### **3.9 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.

### **3.10 АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА**

Услови за архитектонско обликовање објекта морају бити у складу са технолошким процесом и функцијом.

Приликом архитектонског и естетског обликовања објекта могу се усвојити позитивна искуства традиционалне градње индустријских објеката у граду, али и применити савремени материјали за облагање фасада који би допринели човекомерности објекта у односу на целокупан простор.

- За објекте већих размера и оптерећења извести геомеханичка истраживања.
- Фундирање објеката вршити у складу са важећим прописима и геомеханичким прорачуно.
- Објекте градити у скелетном конструктивном систему, са испунама од лаких материјала, отпорних на максималне ударе ветра, са потребном термичком заштитом.
- Све спољне отворе застаклити термопан стаклом.

### **3.11 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 дате овим планом

Дозвољава се доградња и реконструкција постојећих објеката уз увођење чистих технологија које немају негативан утицај на животну средину.

Ако грађевинска парцела својим степеном заузетости не задовољава услове дате овим планом не може се дозволити поред изградње и доградња постојећих објеката, али се дозвољава реконструкција и адаптација постојећих објеката или замена објеката у оквиру истих габарита.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката у оквиру обухвата плана.

### **3.12 УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ**

#### **3.12.1 Саобраћајни услови за грађење**

Постојећа три прикључка комплекса која су изграђена према условима управљача пута задовољавају перспективне потребе друског саобраћаја.

Саобраћајне површине за друмска транспортна средства изграђена су према потребама свих садржаја и на основу возно динамичких особина возила и механизације.

Реконструкција саобраћајних површина планирана и то према прописима из те области:

- ширина двосмерних саобраћајница                    мин 6,0м
- једносмерне саобраћајнице                            мин 3,0м
- платои према просторним могућностима
- пешачке стазе ширине 1,5м и заштитна ширина 0,25м
- паркинг простори за теретна возила минимално 12,0 x 3,5м
- попречни падови саобраћајних површина према условима одводњавања
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

Индустријски колосеци и путни прелази су изграђени према условима управљача инфраструктурних објеката.

Реконструкција и доградња индустријских колосека у кругу фабрике планира се према потребама и прописима из те области.

Реконструкција постојећег пристаништа планира се у свему према условима Јавног предузећа " Воде Војводине " које ће прибавити инвеститор.

#### **3.12.2 Прикључење на водоводну, фекалну и канализациону мрежу**

#### **Водоснабдевање**

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

Снабдевање водом евентуалних нових објеката који би се изградили на комплексу „Дијамант“ АД решиће се преко секундарних прикључака на већ постојећу примарну мрежу ценовода. 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 ценовода 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 мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.

### **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, санитарно фекалне и технолошке воде.

Канале провући у коловозима, тротоарима и зеленим површинама дуж могућих а исправних праваца.

#### *Одвођење атмосферских отпадних вода*

У планском периоду и даље у функцији остаје гравитациона каналска мрежа затворени канали формирани од цеви различитих пречника којима се атмосферске воде преко комплекса транспортују и испуштају у крајњи реципијент. Уколико дође до реализације нових објеката у систему атмосферске канализације треба се придржавати прописа за пројективање, извођење, пријем и одржавање канала.

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 испустити комбинацијом гравитационог испуста и система премпавања уз помоћ срсне станице.

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

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

### *Одвођење фекалних отпадних вода*

У планском периоду задржава се постојеће стање каналске мреже, што подразумева распоред и капацитет свих објеката на њој уз спровођење редовне контроле и одржавања. Уколико дође до реализације нових објеката у систему фекалне канализације треба се придржавати прописа за пројективање, извођење, пријем и одржавање канала.

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

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

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.

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

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

### **3.12.3 Прикључење на електромеру**

Целокупну електроенергетску мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Сви каблови морају бити положени подземно.

Код извођења ових радова морају се поштовати следећи услови:

- за пролаз испод пута је неопходно подбушити улицу на дубини од 1m
- каблови се испод пута воде у челичним заштитним цевима
- угао укрштања са путем треба да буде приближно 90°
- није дозвољено паралелно полагање електроенергетског кабла изнад или испод водовода и канализације
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити најмање 0.5m
- при паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова, најамње растојање мора бити 0.5m за каблове напона 10kV, односно, 0.1m за каблове напона преко 10kV
- угао укрштања енергетских и телекомуникационих каблова треба да буде 90°
- укрштање и паралелно вођење у односу на постојеће укопане инсталације треба пројектовати тако, да се задовоље сви услови и власника предметних инсталација.

### **3.12.4 Прикључење на ТТ мрежу**

Проширење постојеће ТТ мреже може се вршити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима и на основу сагласности власника примарне мреже.

Комплетна ТТ мрежа треба да остане подземна.

За проширење ТТ мреже треба да се користи постојећа кабловска канализација слабе струје власника примарне мреже.

### 3.12.5 Прикључење на топловодну и гасоводну мрежу

Изградњу термоенергетских објеката и инфраструктуре вршити у складу са условима дистрибутера природног гаса и топлотне енергије, као и прибављеним еколошким и безбедоносним условима одговарајућих државних институција.

Приликом изградње придржавати се Закона о планирању и изградњи и других прописа којима се регулишу специфичности појединих објеката инфраструктуре.

Приликом изградње водити рачуна о рационалној потрошњи енергије коришћењем савремених енергетских технологија за производњу топлотне-расхладне енергије и смањење расипања енергије приликом транспорта и у самим технолошким процесима.

У термоенергетским процесима треба смањити емисије загађујућих материја у ваздух коришћењем пречистача отпадних димних гасова који омогућавају одређени степен рекулперације топлоте.

Енергију термички загађених вода искористити пре испуштања у реципијент.

### 3.13 ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА

Заштитно зеленило се формира дуж границе комплекса. Подизање овог типа зелених површина треба да има првенствено санитарно хигијенску 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.

Код садње користити неинвазивну лишћарску и четинарску вегетацију.

Врсте које се препоручују су:

*Acer* sp. - јавор

*Tilia* sp. - липа

*Crataegus* sp. - глог

*Koelreuteria paniculata* - келреутерија

*Salix* sp. - врба

*Picea* sp. - смрча

*Thuja* sp. – туја

*Cupressus* sp. – чемпрес

*Chamaecyparis* sp. – пачемпрес

*Hibiscus* sp. - хибискус

*Syringa* sp. – јоргован.

На слободним површинама се подиже травањак.

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

Минимална површина за озелењавање у оквиру једне парцеле је 25%.

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

### 3.14 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Радни комплекс АД „Дијамант“ Зрењанин, због потенцијалних негативних утицаја планираних активности на животну средину (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 („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.).

Септембра 2008.г. урађена је Студије о процени утицаја на животну средину за складиште сунцокрета у предузећу „Дијамант“ АД у Зрењанину, бр.IV-05-01-501-35, од 16.10.2008.г.

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

Мере заштите подразумевају мере забране извођења радова и спречавања активности на планираном комплексу којима се загађује земљиште, ваздух и вода, у свему према условима заштите природе (бр.03-1036 од 18.02.2009.) Завода за заштиту природе, Радна јединица Нови Сад, Радничка 20а, Нови Сад.

#### Загађење ваздуха

Загађење ваздуха ће се јавити као последица планираних активности, тако што се у току радова при изградњи нових објеката може створити већа количина прашине, која може прелазити дозвољене вредности у непосредној околини објеката.

Загађење ваздуха се јавља као последица одвијања сталних активности у процесу производње.

Одвијањем саобраћаја на манипулативним површинама може бити повећана количина издувних гасова, али обзиром да није присутан велики интензитет саобраћаја, ово не доводи до промена у квалитету ваздуха.

#### Загађење земљишта

Подручје обухваћено Планом представља просторну целину са постојећим и планираним објектима, пратећим садржајима и инфраструктуром чија реализација може да доведе до трајних промена земљишта.

На квалитет и стање змљишта утиче одвијања саобраћаја на манипулативним површинама чија је последица таложење штетних материја на коловозној површини и пратећим елементима, које се падавинама и прањем спирају, одржавање комплекса, акцидентна процуривања различитих врста горива, генерисање отпада и његово неконтролисано одлагање, стварање отпадних вода у оквиру планираног комплекса, Садашње стање на комплексу АД „Дијамант“ указује на то да је загађење земљишта везано за загађења чврстим отпадом, и то посебно разношењем ветром. Одлагање такве врсте отпада обезбеђено је на депонији АД „Дијамант“, посебно разврстаним.

Складиште отпадних опасних материја привремено је лоцирано на утврђеном месту захтеваном законским прописима. Одлагани садржај је прописно изолован од околне средине и јасно обележен.

#### Загађење вода



У случају непоштовања овим Планом прописаних параметара, услова и мера, као и услова прописаних од стране надлежне институције ЈВП „ Воде Војводине“ Нови Сад, могуће је очекивати појаву угрожавања и нарушавања стања прописаног квалитета вода, како квалитета површинских вода – канала Бегеја, тако и квалитета подземних вода.

Планирани комплекс и појединачни Пројекти представљају генераторе комуналних отпадних вода, потенцијално зауљених вода са свих манипулативних и осталих површина.

### **Утицај буке и вибрације**

При радним активностима у току изградње објекта највеће учешће у угрожавању животне средине потиче од генерисане буке у затвореном и на отвореном простору.

Подручје овог Плана представља простор са могућим утицајем буке и вибрација, као последице одвијања саобраћаја.

### **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. Обезбеђивање аутономног, централизованог и контролисаног начина водоснабдевања;
4. Одржавање и/или изградња пречистача отпадних вода у којима се сакупљају фекалне отпадне воде чији квалитет ће задовољити прописани;
5. Одводњавање саобраћајница, паркинг простора и платоа преко сепаратора уља и масти са таложником, пре упуштања у реципијент,
6. Организована и контролисана евакуација комуналног отпада из планираног комплекса на прописан начин од стране надлежног комуналног предузећа;
7. 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 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.

### **Мониторинг квалитета ваздуха**

У складу са Законом о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“ бр. 36/09) мерењима за оцену квалитета ваздуха обухватити оне параметре који указују на присуство загађујућих материја у ваздуху тј. мерење емисије и имисије.

Имисију предочити као просторну и временску распрострањеност загађујућих материја у виду њихових хоризонталних и вертикалних простирања при дневним, недељним и сезонским варијацијама, а према Правилнику о граничним вредностима

имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података („Сл. гласник СРС“ бр. 54/92, 30/99 и 19/06 ).

Емисију предочити кроз приказ измерених граничних вредности емисије ( при гаранцијском, појединачном, континуалном или годишњем контролном мерењу) штетних и опасних материја у ваздуху на месту извора загађивања, а према Правилнику о граничним вредностима емисије, начину и роковима мерења и евидентирања података („Сл. гласник РС“ бр. 30/97)

### Мониторинг квалитета воде

Мониторинг подземних вода треба вршити у циљу праћења стања нивоа и квалитета подземних вода тј у циљу контроле квалитета воде за пиће а складу са Правилником о хигијенској исправности воде за пиће („Сл.гласник РС“ бр. 42/98 и 44/99) и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл.гласник РС“ бр. 92/08) .

Мониторинг површинских вода треба вршити за природне површинске воде и акумулације због дефинисања статуса површинских вода и праћења промена њиховог квалитета. Континуално праћење квантитативних и квалитативних карактеристика режима површинских вода обављати у складу са Уредбом о категоризацији вода међурепубличких токова, међудржавних вода и вода обалног мора („Сл.лист СФРЈ“ бр. 6/78), Уредбом о категоризацији водотока („Сл.гласник РС“, бр. 5/68), Уредбом о класификацији водотока („Сл.гласник РС“, бр. 5/68) и Правилником о опасним материјама у водама („Сл. гласник СРС“ бр. 31/82).

Мониторинг квалитета отпадних вода потребно је спроводити преко узорак за сваки излив и то пре мешања отпадних вода са водама пријемника, тако да квалитет отпадних вода треба да задовољи захтеве за одговарајућу класу воде у пријемнику. Учесталост мерења отпадних вода и годишњи број узорак потребно је одредити у зависности од количине отпадне воде и врсте отпадне воде (да ли садржи опасне материје или не), а према чл.7 Правилника о начину и минималном броју испитивања квалитета отпадних вода („Сл.гласник СРС“ бр. 47/83 и 13/84).

### Мониторинг квалитета земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Посебно пратити сакупљање и одлагање чврстог и течног отпада и његово збрињавање.

Земљиште контролисати сходно Правилнику о дозвољеним количинама опасних материја у земљишту („Сл. гласник РС“ бр. 23/99)

У току извођења радова, изградње нових објеката, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта.

### Мониторинг нивоа буке

Мониторинг нивоа и извора буке којим ће се детаљно пратити имисија буке вршити на одређеним мерним местима.

Дозвољени ниво буке у средини у којој човек борави, методе мерења буке, ближе услове које морају да испуне стручне организације за мерење буке и садржај исправе за изворе буке који се стављају у промет дефинисати према Закону о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС“ бр. 36/09) и Правилнику о дозвољеном нивоу буке у животној средини („Сл. гласник РС“ бр. 54/92),

Извештај о извршеним мерењима буке мора да садржи податке набројане у стандарду SRPS U.J6.205 2007.год. – Акустично зонирање простора.



**Напомена:** учесталост мерења ових параметара може се мењати, зависно од тога да ли ће бити одступања од законом прописаних вредности или ако се закони промене. Сви правилници не одређују број мерења на годишњем нивоу, већ оне зависе од процене утицаја појединих параметра на животну средину.

У циљу добијања података о почетном стању животне средине („нулто“ стање) за сваки нови објекат који може угрозити животну средину треба покренути тзв. прелиминарни мониторинг на основу чијих резултата се дефинише редовни мониторинг.

Ова испитивања могу да врше само овлашћене и сертифициване установе.

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

## **УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА**

У изради плана детаљне регулације радног комплекса АД“Дијамант“ у Зрењанину коришћени су следећи услови надлежних органа и организација :

<b>бр</b>	<b>Назив институције</b>	<b>бр.</b>	<b>датум пријема услова</b>
<b>1</b>	ЈКП „Чистоћа и зеленило“, Зрењанин	-	03.12.2008.
<b>2</b>	Грејање, ДП за дистрибуцију топлоте и гаса, Зрењанин	2219	12.02.2009.
<b>3</b>	Електровојводина ЕД, Зрењанин	4.30.4.-1910/1	17.03.2009.
<b>4</b>	Министарство одбране Србије, управа за инфраструктуру, Београд	4997-2	21.11.2008.
<b>5</b>	Покрајинска санитарна инспекција, Зрењанин	107-53-03124/2008-10	28.11.2008.
<b>6</b>	МУП, Одсек противпожарне заштите, Зрењанин	580/08	08.01.2009.
<b>7</b>	ЈКП“Водовод и канализација“, Зрењанин	2000/87	23.12.2008.
<b>8</b>	Завод за заштиту споменика културе, Зрењанин	263-6/8	18.06.2009.
<b>9</b>	ЈП „Србија гас“, Зрењанин	02-05/810	10.12.2008.
<b>10</b>	„Телеком Србија“, Зрењанин	01-1041/08LT	25.11.2008.
<b>11</b>	ЈВП „Воде војводине“, Нови Сад	I-2041/7-08	28.04.2009.
<b>12</b>	Завод за заштиту природе, Нови Сад	03-1036	05.03.2009.
<b>13</b>	ЈП „Путеви Србије“, Београд	953-11109/08-1	09.12.2009.
<b>14</b>	ЕПС Панонске електране, ТЕ ТО, Зрењанин	02-916/1	20.02.2009.

<b>15</b>	Лучка капетанија, Тител	430/1	17.02.2009.
<b>16</b>	Железница Србије, Београд	102/09- 196	06.02.2009.

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 радног комплекса А.Д. "Дијамант" у Зрењанину у предложеном тексту.

**ОБРАДИЛА:**

Драгица Штимац, дипл.инг.арх.

**НАЧЕЛНИК**  
**ОДЕЉЕЊА ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА**  
Љиљана Лубурић Пецељ

**НАЧЕЛНИК**  
**ГРАДСКЕ УПРАВЕ**  
Александра Одавић Мак