



АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ
УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ
ИСТРАЖИВАЧКО ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
RADNE ZONE 5.1.
KO ŠIMANOVCI**





PLAN DETALJNE REGULACIJE
RADNE ZONE 5.1.
KO ŠIMANOVCI

2075/1

ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU

Bulevar Kralja Aleksandra 73, 11000 Beograd
Telefoni: +381 (0)11 33.70.196 32.25.254 Telefaks: +381 (0)11 33.70.193

Matični broj: 07032480 šifra delatnosti: 80322 PIB: 100252129

Tekući računi: a) 840-1436660-52 b) 840-1436666-34

www.arh.bg.ac.yu ipc@arh.bg.ac.yu



АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ
УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ
ИСТРАЖИВАЧКО ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР

GRAFIČKI DEO:

I.OSNOVNE KARTE

- I.1.Granica obuhvata Plana
- I.2.Položaj Plana u širem okruženju
- I.3. Izvod iz Planova višeg reda-korigovano
- I.4. Postojeće stanje namene i infrastrukture

II. PLAN ORGANIZACIJE PROSTORA

- II.1. Kodifikacija blokova
- II.2. Detaljna namena prostora
- II.3. Detaljna namena prostora-sa sadržajima
- II.4. Plan javnog i ostalog zemljišta

III. PLANIRANO SAOBRAĆAJNO REŠENJE

- III.1. Planirano saobraćajno rešenje sa nivelacijom
- III. 2. Funkcionalna organizacija saobraćaja

IV.REGULACIONO REŠENJE

- IV.1. Plan regulacije i građevinskih linija
- IV.2. Analitičko-geodetski elementi regulacije

V.PLAN GRAĐENJA I UREĐENJA

- V.1. Parcelacija
- V.2. Urbanistički pokazatelji
- V.2.a. Model urbanističkih pokazatelja

VI.INFRASTRUKTURA

- VI.1. Vodovodna infrastruktura
- VI.2.Elektro-energetska infrastruktura
- VI.3. Gasovodna infrastruktura
- VI.4. Sinhron plan

VII.SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

- VII.1. Faze implementacije plana



TEKSTUALNI DEO

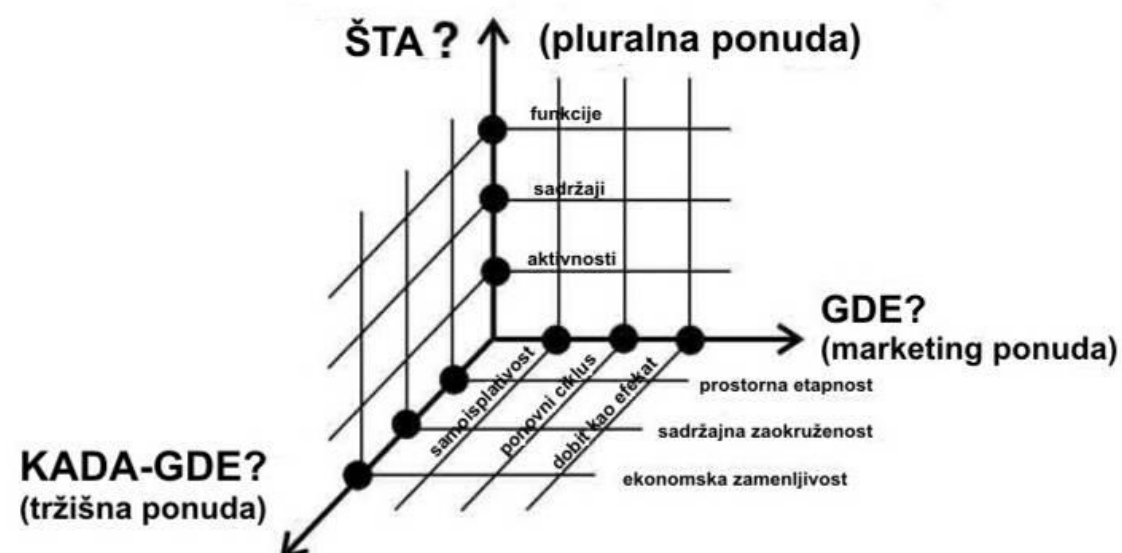
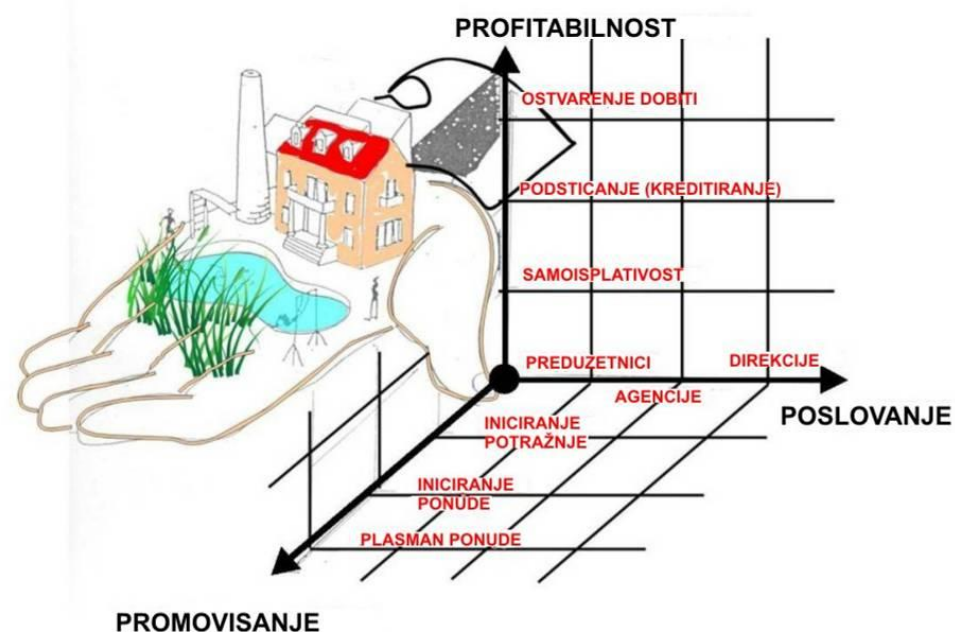


I. OPŠTI DEO

1. Pristup i metodologija izrade Plana detaljne regulacije proizvodne zone u Šimanovcima

1.1. Koncept ostvarljive vizije

KONCEPT OSTVARLJIVE VIZIJE



1.1.1. Polazna opredeljenja

Nalazimo se u vremenu sveopšte društvene tranzicije. Iz doba monizma prelazi se u doba pluralizma. Iz medijuma unificirane univerzalnosti prelazi se u medijum DIFERENCIJANOG specifikuma. Ovo je doba kad se sa nivoa demagoškog normiranja (sveukupnog života) prelazi na demokratske procedure biranja pri čemu je primaran cilj stvaranje uslova "da kao birač budeš biran i da svojim rezultatima omogući izbor".

Urbani sklop iz oblika univerzalne homogenizacije, na svim nivoima, prelazi u fazu HETEROGENIZACIJE kako celine tako i svojih delova prema specifičnostima.

TRŽIŠTE postaje osnovni REGULATOR USPOSTAVLJANJA BALANSA IZMEĐU PONUDE I POTRAŽNJE. Napuštaju se postulati ekstezivnog razvoja i prelazi u fazu intenzivnih transformacija.

Prelazi se sa nivoa KVANTITATIVNOG na nivo KVALITATIVNOG RAZVOJA.

Ovako složen kontekst složenih i stalnih promena, traže adekvatno složen proces kreiranja, ekvivalentan kompleksnosti urbanih sklopova.

To iskazuje potrebu tretmana urbanog razvoja u ukupnoj njegovoj složenosti i PROBLEMSKOJ SLOJEVITOSTI.

Od celokupne Struke se traži prelaz iz pasivnog odnosa u ulogu AKTIVATORA promene sa ciljem prerastanja u KREATORA urbanog razvoja.

Od planerske – URBANISTIČKE struke se traži prelaz na ostvarenje MARKETINŠKE funkcije UPRAVLJANJA razvojem promena u prostoru zasnovano na postulatima PRAVOVREMENOSTI delovanja, radi EFIKASNOG ostvarenja EFEKTIVNIH rezultata.

To iziskuje MARKETINŠKO-UPRAVLJAČKU PROCEDURALNOST u procesu otkrivanja, formiranja i ostvarenja rešenja u prostoru pri čemu treba da se omogući EKSPERTNO delovanje stručnog lobija, INTERESNO učešće "laičkog" društvenog korpusa i ostvarenje PROFITABILNOSTI za sve aktere.

Fokus posmatranja zahteva prelaz iz ravni ograničavanja na ravan otkrivanja MOGUĆNOSTI kvalitativnih promena radi stvaranja uslova pravovremenog SELEKCIJANJA.

Sve to zahteva napuštanje pristupa DETERMINISANJA "svih stvari u prostoru", te prelaz na dinamički fokus planiranja, u cilju omogućavanja OTVORENOSTI ka različitim pluralističkim pravcima razvoja.

Preduslov MARKETINŠKO-PLURALISTIČKOG pristupa u planiranju razvoja, je potpuno uklapanje u zakonske okvire Republike Srbije, odnosno čitav postupak je zasnovan na "Zakonu o planiranju i izgradnji Republike Srbije".

1.1.2. Metodska osnova izrade urbanističkih planova

1.1.2.1. Pristup pluralističko-marketinškog modelovanja

Odgovarajući na zahteve "okruženja" (pluralističke, tržišne, ...) u planskom postupku je potrebno razvijati nove "puteve" (metode, tehnike, modele, ...) široke PONUDE i tako preći na puteve OPERATIVNOG delovanja po kanonima PRAVOVREMENOSTI, EFEKTIVNOSTI i stalne IZBALANSIRANOSTI.

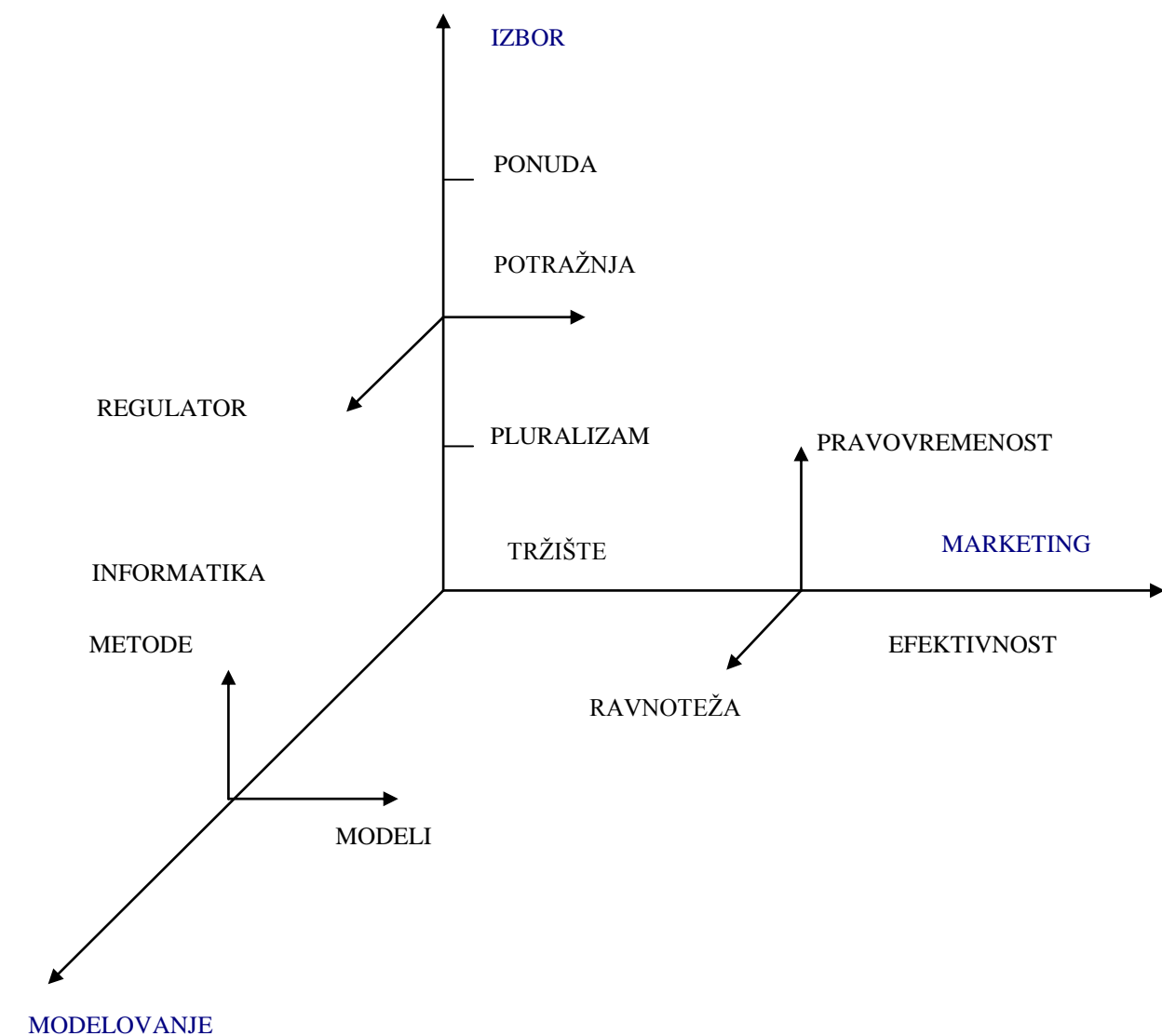
U tom smislu polazna opredeljenja planskog delovanja su:

Predložen koncept delovanja	Dosadašnja praksa
omogućuje se MARKETINŠKO DELOVANJE u aktiviranju resursa	pasivno "iščekivanje"
formira se PONUDA široke SKALE mogućnosti razvoja	statično rešenje
trasira se PUT dolaska do OSTVARLJIVOG REŠENJA	idealno projektovano stanje
predlaže se MODELOVANJE vremenski OTVORENE regulacije DINAMIČKOG OSTVARLJIVOG RAZVOJA.	determinisani plan
omogućuje se trasiranje različitih trajektorija UPRAVLJANJA razvojem počev od koncepta "korak po korak" modela "napravi sam" preko "miksovanja ponude" poslovno-profitabilnim sistemima	mono-valentni pristup

Ovako složeni pristup teži ostvarivanju višeslojnih ciljeva i postupaka:

- Osnovni cilj je ostvarenje što **POUZDANIJEG** rešenja, što uslovljava povezivanje različitih **INTERESA** i ekspertnog delovanja.
- Konkretni cilj je ostvarenje što **KVALITETNIJEG** efekta, što traži stalnu **KOORDINACIJU**, i formiranje **OPERATIVNE** grupe koja bi vodila celokupan proces u koju bi ušli predstavnici svih interesnih grupa (opštine, građana, investitora, privrednih subjekata ...).
- Cilj je što **BRŽE OSTVARENJE** planskih predloga (odluka i rešenja), što uslovljava formiranje zaokruženih "ciklusa" koji svaki ima svoj "izlaz" u vidu rešenja koje je moguće ostaviti i odvojiti u datom trenutku od ostalih "dugoročnih" strateških predloga.
- Osnovni oblik **OPERATIVNOG** delovanja u tržišno-pluralnim uslovima je formiranje široke skale velikog broja rešenja u vidu **PONUDE**, čiji je "asortiman" moguće dobro proveriti i iz njega adekvatno **BIRATI** po principu "prava rešenja za pravo mesto u pravom trenutku".
- Komercijalni oblik delovanja mora da dobije **MARKETINŠKU** dimenziju koja će omogućiti pravovremeno aktiviranje potencijala i plasiranje resursa.
- Čitav proces planiranja i delovanja neophodno je da prati ekonomska logika i analiza **INVESTICIONIH ULAGANJA** i ostvarenja **PROFITABILNE DOBITI** na svim nivoima planiranog razvoja.
- Ceo proces "MARKETIRANJA" treba da ima za cilj **OŽIVLJAVANJE** prostora u skladu sa njegovim **IDENTITETOM**, te njegovu "nadgradnju" i iskazivanje i plasiranje njegovih specifičnosti i prednosti u odnosu na ostale celine iz njegovog okruženja.

- Markentiški koncept obuhvata **PROMOVISANJE** kao prethodnicu "poslovanja" a profit kao cilj.
- Modelovanje urbanog razvoja treba zasnovati na više modelskih osnova:
 - Model **ODRŽIVOG RAZVOJA** imao bih za cilj vezivanje za stvarnost sa svih aspekata - ekološkog, tehnološkog, ekonomskog, ... itd.
 - Koncept **OSTVARLJIVE VIZIJE** u sebi nosi povezivanje kreativne budućnosti i pragmatične stvarnosti.
 - Otkrivanje budućnosti "KORAK PO KORAK" omogućava maksimalno iskorišćavanje raspoloživih resursa.
 - Izrada planskih akata po konceptu **VREMENSKI OTVORENOG PLANA** omogućio bi ostvarenje prethodno opisanih ciljeva.



1.1.2.2. Metodska osnova rada

Pristup formiranju metode osnove zasnovana je na primeni savremenih tehnika delovanja:

- Procesno planiranje,
- Dinamičko programiranje,
- Algoritmovanje,
- Kataloško projektovanje,
- Multimedijalno dizajniranje.

U strukturi "TRASIRANJA" kvalitetnog "rešenja", stalno su prisutna tri pitanja u međusobnom sadejstvu koja traže odgovore na pitanja:

- Š T A treba da obuhvati rešenje?
- K A K O doći do njega?
- K A K V O po sastavu treba da bude?

POSTUPAK RADA zasnovan je na savremenim metodološkim osnovama aktiviranja i ostvarenja dobiti za sve aktere različitih interesa, što zahteva postupak koji je:

- SUKCESIVAN, jer se sastoji iz više koraka,
- ZAKRUŽEN, jer je svaki korak celina za sebe i ulaz za ostale,
- CIKLIČAN, jer ostvaruje povratnu spergu između koraka, i
- EFEKTIVAN, jer svaki korak daje svoj rezultat koji je upotrebljiv.

PLANSKI POSTUPAK odvija se u 4 osnovne faze u vidu zakruženih CIKLUSA i jednog pripremnog koraka. Svaka od navedenih faza predstavlja zakruženi ciklus i završni oblik svake faze ima oblik kataloga u kome se unose kataloške ponude raspoloživih resursa i potencijala sa kojima se izlazi na tržište i prelazi na realizaciju programa, projekta i sadržaja koje "tržište" prihvati. U tom kontekstu, po fazama rada predviđaju se sledeći "Katalozi":

"0" ciklus PRIPREMNI KORAK

Ima za cilj da izvrši pregled planskog urađenog i ostvarenog (iz prethodnih i viših planova) u odnosu na plan i da se dobije "PRESEK" stanja kao polaznog inputa u procesu formulisanja daljeg razvoja.

1. ciklus KORAK INVENTARISANJA

Cilj ove faze je usmeren ka inventarisanju (hronološkog) razvoja segmenta i celine, i utvrđivanju potencijala za prostorni razvoj. Kao izlazna ponuda formira se ATLAS potencijala i resursa koji daje "ponudu" raspoloživih kapaciteta za smeštaj novih sadržaja i transformaciju postojećih sadržaja u kontekstu započetih razvojnih trendova u prostoru. Veoma važna stavka ovog koraka je sveukupna anketa zainteresovanih aktera kao što su "vlasnici", budući korisnici, potencijalni investitori, ...

2. ciklus KORAK PROGRAMIRANJA

Ova faza razmatra razvojne trendove u prostoru, sagledava moguće programske alternative razvoja pojedinih sadržaja, funkcija, namena i aktivnosti u prostoru. Kao izlaz formira se katalog ponuda razvojnih programa, koji predstavlja skup alternativa, različitih sadržaja, u različitim prostorima pod različitim "tržišnim" uslovima.

3. ciklus KORAK REGULACIJE

Ovaj ciklus ima za cilj da sagleda i razmotri varijantne mogućnosti razvoja fizičkog sklopa i mogućnosti njegove re-regulacije na različitim prostornim nivoima, počev od urbane

matrice, pa preko mreža ostalih urbanih funkcija (centralnih, rekreativnih, radnih, ...), do osnovnih fizičkih urbanih elemenata (parcele, bloka, ulice...).

Kao izlazni rezultat formira se katalog PRAVILNIKA u vidu ponude principa i kodeksa regulacije (nivelacije - parcelacije - organizacije, ...itd.) fizičkog sklopa za različite prostorne segmente na različitim urbanim nivoima (objekta-parcela, kuća - kućišta, ulica, slobodnih prostora, bloka...), a u funkciji ostvarenja realno potrebnih i "tržišno" potvrđenih programa.

4. ciklus KORAK MODELOVANJA

Svrha ove faze rada je PREOBLIKOVANJE (remodelovanje) fizičkih sklopova urbane strukture.

Izlazni rezultat predstavlja KATALOG MODELSKIH OPCIJA, oblikovanja, opremanja i uređenja urbanih elemenata (kuća, ulica, trgova, ...) i celina (blokova, kvartova, ...) u cilju formiranja ponude različitih fizičkih sklopova za različite, specifične potrebe.

Ceo tok rada po svim fazama bi pratila komparativna analiza ("Kompletna filtracija") svake od ponuđenih mogućnosti razvoja (varijanti, alternativa, trendova, ...) po sledećim sistemima vrednovanja:

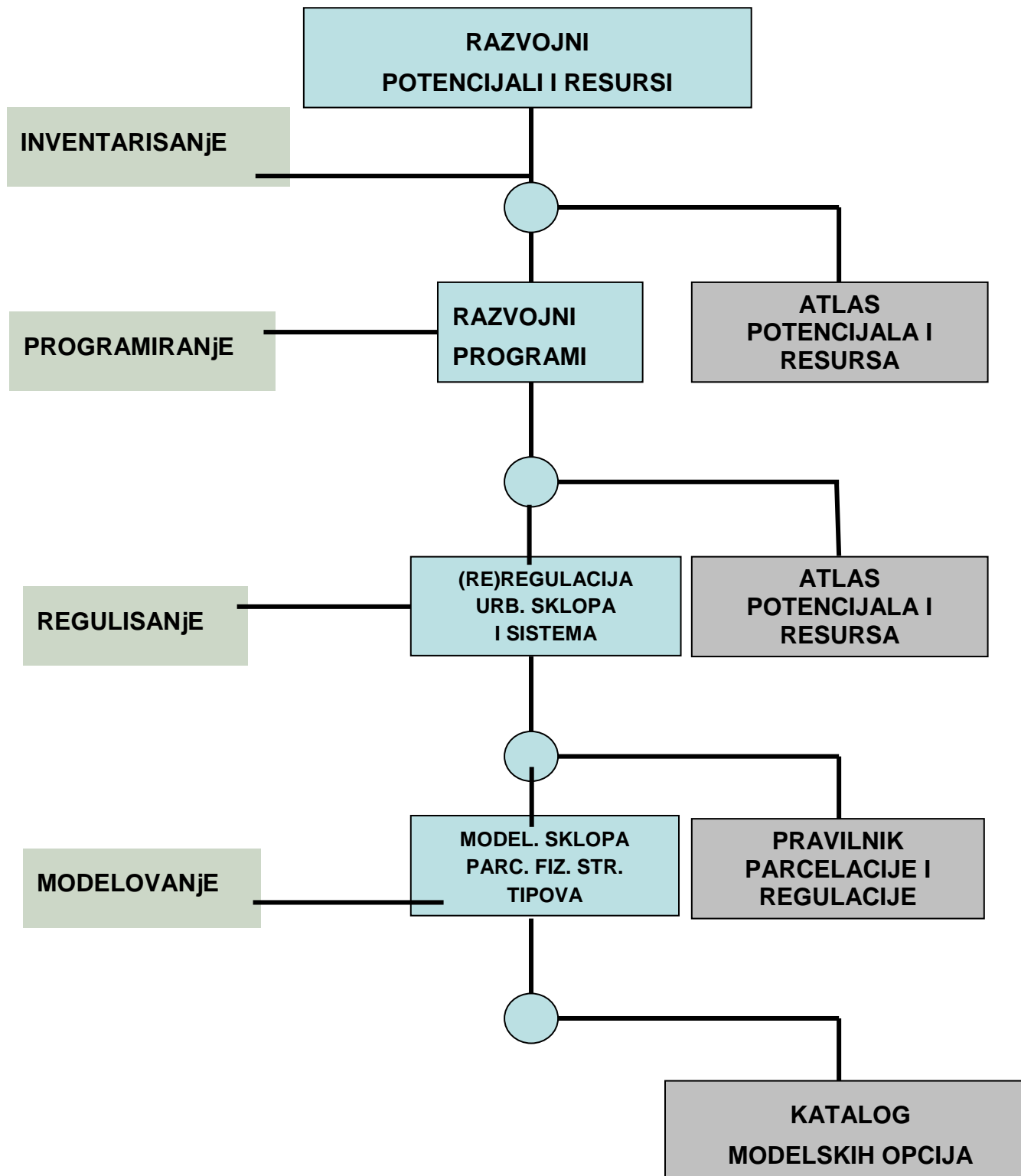
ATRAKTIVNOST (privlačnost) arhitektonsko-urbanističkog prostora nasleđenog ili novouobličnog, bi se vrednovala proverom ostvarenog stepena privlačnosti, posle re-regulacije i re-modelacije prostora.

EFEKTIVNOST predloženih rešenja bi predstavljala proveru mogućnosti ostvarenja dobiti u procesu investiranja po tržišnim mehanizmima.

EFIKASNOST prostornih rešenja bi se proveravala kroz utvrđivanje ostvarenog stepena komunikativnosti u prostoru na svim nivoima (čulno-perceptivne, tehnološko-funkcionalne, komunalno-dostupne ...).

KVALITET životne sredine je vrednost koja ima "presudnu reč" prilikom utvrđivanja kvalitativnog doprinosa ponuđenih rešenja, a odnosi se na dostignuti nivo zaštite prirodnih resursa i unapređenja čovekove sredine (stambene, radne ...).

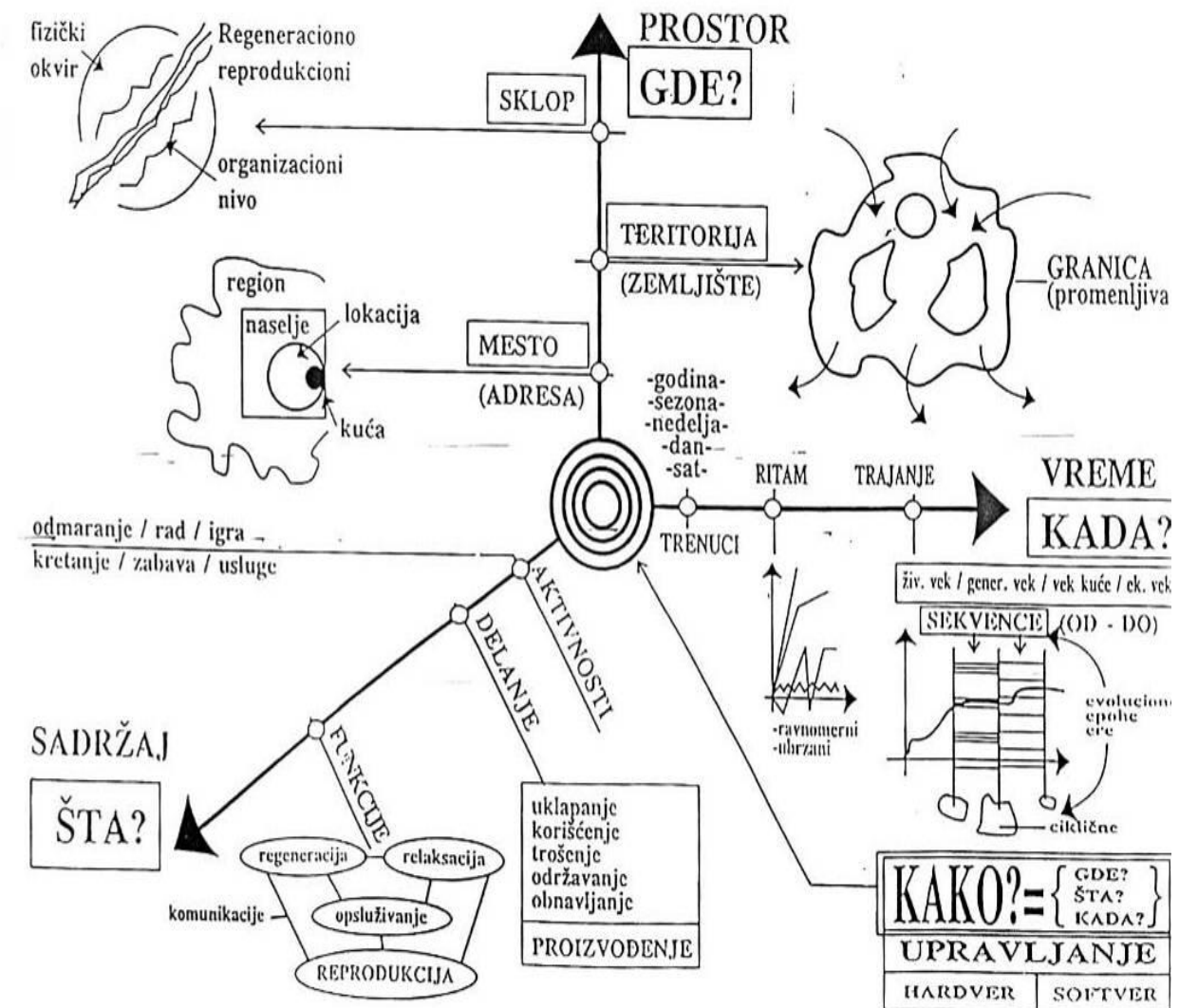
PLURALNO MARKETINŠKI POSTUPAK



1.2. Postupak izrade plana

metodskog postupka izrade planova po modelu "otvorenog plana OSTVARLJIVE VIZIJE" prema "Zakonu o planiranju i uređenju prostora Republike Srbije"

Polazeći od zakonske regulative, a sa ciljem i odabirom modela koji proističu iz programskog zadatka, pruža sigurne osnove za REALIZACIJU izvršena je FORMALIZACIJA ponuđenog metodskog marketinškog postupka izrade Urbanističkih planova po modelu OTVORENOG PLANA u cilju formiranja procedure OSTVARLJIVE VIZIJE, koja proizilazi iz "Zakona o planiranju i uređenju prostora Republike Srbije".



ALGORITAM TOKA IZRADE OTVORENOG URBANISTIČKOG PLANA

Postupak izrade Plana odvijao se kroz tri faze odnosno dva formalna koraka:

1. korak – INVENTARISANJE REŠENJA I POTENCIJALA PREDMETNOG PODRUČJA, imalo bi za cilj:

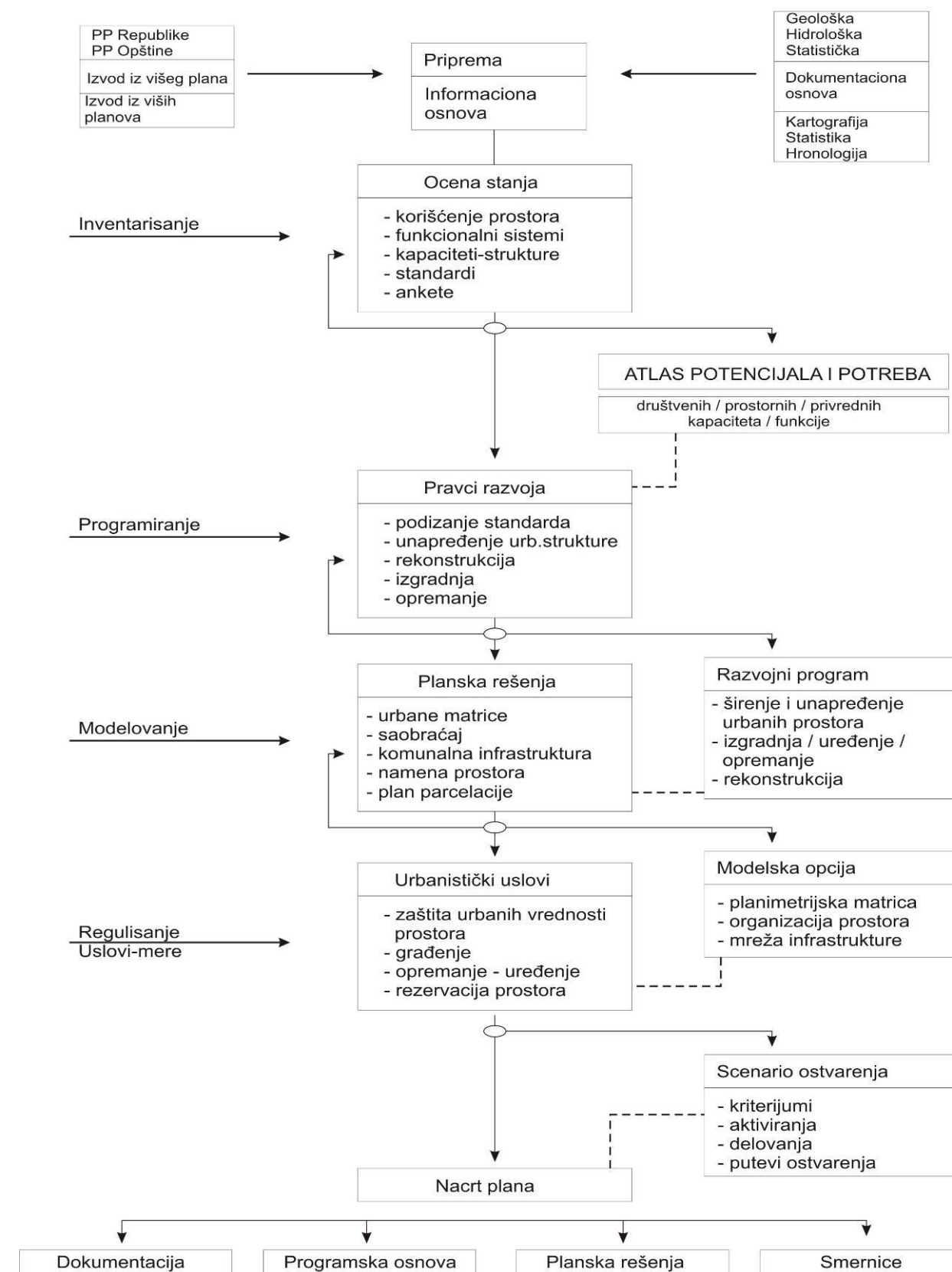
- Evidentiranje svih prostorno fizičkih resursa u prostoru
- Sagledavanje potencijala za razvoj kako na mikro tako i na makro nivou

2. korak – PROGRAM ZA IZRADU PLANA

Program je definisan kroz generalnu postavku razvoja prikazanu kroz ciljeve razvoja i projekciju urboekonomskog razvoja kao i razvoj urbanih podsistema sagledanih kroz različite sektore u obliku sektorske strategije.

3. korak – NACRT PLANA

Na osnovu usvojenog Programa za izradu Plana detaljne regulacije, na skupštinskoj proceduri, pristupiće se izradi Nacrta Plana detaljne regulacije. Osnovni cilj Plana detaljne regulacije je da obezbedi prilagođavanje opštih i posebnih uslova za uređenje prostora i naselja neophodnim promenama, novim društvenim potrebama i mogućnostima koje se mogu odrediti danas, u neposrednoj budućnosti i dužem periodu razvoja Plana detaljne regulacije kroz Nacrt Plana treba da redefiniše i obogati smernice i uslove za uređenje prostora kojima se postižu vidljivi rezultati u izgledu i funkcionisanju naselja. Nacrt Plana biće izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS br. 47/03) i Pravilnikom o sadržini i izradi planskih dokumenata (Sl. glasnik RS br. 60/03).



2. Polazne osnove razvoja

2.1. Pravni osnov

Pravni osnov se nalazi u Zakonu o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br.47/3), a na osnovu članova ovog zakona 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47 i 50, Zakonu o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 34/06) članovi 13, 14 i 17, kao i članu 215 Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br.72/09).

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije Radne zone 5.1. u Šimanovcima čini:

- Odluka o izradi Plana detaljne regulacije radne zone 5.1. katastarska opština Šimanovci („Službeni list Opština Srema“, br. 24/08)
- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br.47/03)
- Zakon o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 34/06)
- Zakon o javnim putevima („Službeni glasnik RS“, br 101/05)
- Pravilnik o sadržini, načinu izrade, načinu vršenja stručne kontrole urbanističkog plana, kao i uslovima, načinu stavljanja plana na javni uvid («Sl. Glasnik RS», br.12/04).
- Odluka o izradi Izveštaja Strateške procene uticaja na životnu sredinu Plana detaljne regulacije radne zone 5.1. katastarska opština Šimanovci („Službeni list Opština Srema“, br.24/08).

2.2. Uslovljenost iz planova višeg reda

Za predmetnu teritoriju postoji:

- Prostorni plan Opštine Pećinci,
- Prostorni plan područja infrastrukturnog koridora granica Hrvatske – Beograd.

2.2.2. Izvod iz Prostornog plana opštine Pećinci („Sl. list opština Srema“, br.7/07)

U ovom tekstu dati su osnovni izvodi iz Prostornog plana Opštine Pećinci koji se neposredno ili posredno odnose na teritoriju PDR Radne zone 5.1. u katastarskoj opštini Šimanovci.

Najveće površine pod poljoprivrednim zemljištem u odnosu na ukupno poljoprivredno zemljište su u sledećim katastarskim opštinama: Ašanja (10,06%), Šimanovci (9,00%), Deč (8,65%), Karlovčić (8,32%). Šimanovci sa 3358 stanovnika su najveće naselje i jedino naselje u Opštini koje je u grupi od 3001-5000 stanovnika.

U odnosu na PDR Šimanovci od posebnog značaja su sledeći ciljevi u domenu **demografskog razvoja**:

- zadržavanje stanovništva u postojećim naseljima (selima), pre svega obezbeđenjem prostornih uslova za otvaranje novih radnih mesta u njima, ili u radijusu pogodnom za dnevne migracije,
- obezbeđenje prostornih uslova za razvoj sekundarnih i tercijarnih delatnosti koje u prvom redu treba da prihvate očekivani transfer stanovništva iz poljoprivrede.

U oblasti **privrede** značajni su sledeći ciljevi:

- razvojnu politiku Opštine definisati u skladu sa principima štednje, racionalnog korišćenja i zaštite prirodnih resursa, uz obezbeđenje uslova za održivi razvoj područja,
- u oblasti industrije podsticati razvoj kapaciteta vezanih za lokalno sirovinsko zaleđe, kapaciteta koji nemaju negativni uticaj na životnu sredinu i kapaciteta koji omogućavaju veću zaposlenost lokalnog stanovništva,

- razvoj trgovine bazirati na formiranju mreže i objekata i stvaranju ponude koja će, pored zadovoljenja potreba stanovništva u naseljima, omogućiti i snabdevanje posetilaca (turista) na ovom području,
- u oblasti turizma obezbediti uslove za kompleksnu valorizaciju turističkih potencijala Opštine (prirodnih i stvorenih), a u prvom redu dnevnu, vikend i prazničnu rekreaciju gradskog i lokalnog stanovništva.

U oblasti **trgovine, ugostiteljstva, zanatstva i male privrede** značajni su sledeći ciljevi:

- u strukturi trgovinskih kapaciteta povećati učešće kapaciteta sa savremenim formama usluživanja,
- ugostiteljske kapacitete locirati u zonama najveće koncentracije stanovništva i posetilaca,
- kapacitete male privrede, koji se po broju zaposlenih i vrednosti osnovnih sredstava mogu svrstati u prerađivačku industriju, usmeravati u seoska naselja Opštine.

Osnovni cilj dugoročnog razvoja **vodoprivredne infrastrukture** na ovom području je zaštita podzemnih i površinskih voda (kvantitativnih i kvalitativnih odlika voda).

Osnovni cilj dugoročnog razvoja **saobraćaja** Opštine je obezbeđenje što bolje integrisanosti područja Opštine Pećinci u transevropsku, nacionalnu i regionalnu saobraćajnu mrežu, a prema strateškim opredeljenjima.

Osnovni ciljevi **zaštite životne sredine** su:

- gasifikacija naselja i toplifikacija centralnih i stambenih zona sa većim gustinama naseljenosti,
- vodosnabdevanje svih naselja, privrednih i ostalih izgrađenih kompleksa u ataru, uz plansku racionalizaciju potrošnje vode, posebno vode za piće,
- izgradnja kolektora za regionalno prikupljanje vode iz naselja i stanica za prečišćavanje, tamo gde tehnološki i ekonomski uslovi to dozvoljavaju.

Mreža naselja i razvoj ruralnih područja

Šimanovci su najveće naselje u Opštini i jedino naselje čija bazna aktivnost nije poljoprivreda. Odlučujuću ulogu na razvoj ovog naselja imali su odličan saobraćajno-geografski položaj i blizina Beograda. I u narednom periodu će ove pogodnosti uticati na brži privredni razvoj Šimanovaca tako da će se oni razviti u **sekundarni centar Opštine (II nivo)** što uslovljava potrebu za bržim razvojem objekata društvenog standarda na nivou mesne zajednice, a pre svega, ovaj brži razvoj mora da prati i odgovarajuća infrastrukturna mreža i objekti.

Prostorni razvoj i razmeštaj privrednih delatnosti

Razvoj industrije i malih i srednjih preduzeća je, pored razvoja poljoprivrede, osnovni strateški prioritet Opštine. Realizacija ovog prioriteta zahteva prethodne aktivnosti lokalne samouprave na uspostavljanju odgovarajućeg razvojnog ambijenta:

- restrukturiranje i revitalizacija postojećih kapaciteta,
- stvaranje uslova za privlačenje domaćih i stranih investitora i za direktne kontakte sa potencijalnim investitorima,
- unapređenje i izgradnja potrebne infrastrukture za razvoj industrije i malih i srednjih preduzeća (industrijske i radne zone, saobraćajna, energetska, komunalna i druga infrastruktura).

Radne zone u ataru

Privredni kompleksi u atarima, gradiće se u za to planiranim i definisanim zonama (radnim zonama). Prostornim planom Opštine planirana, je među ostalim, radna zona 5.1. u K.O. Šimanovci.

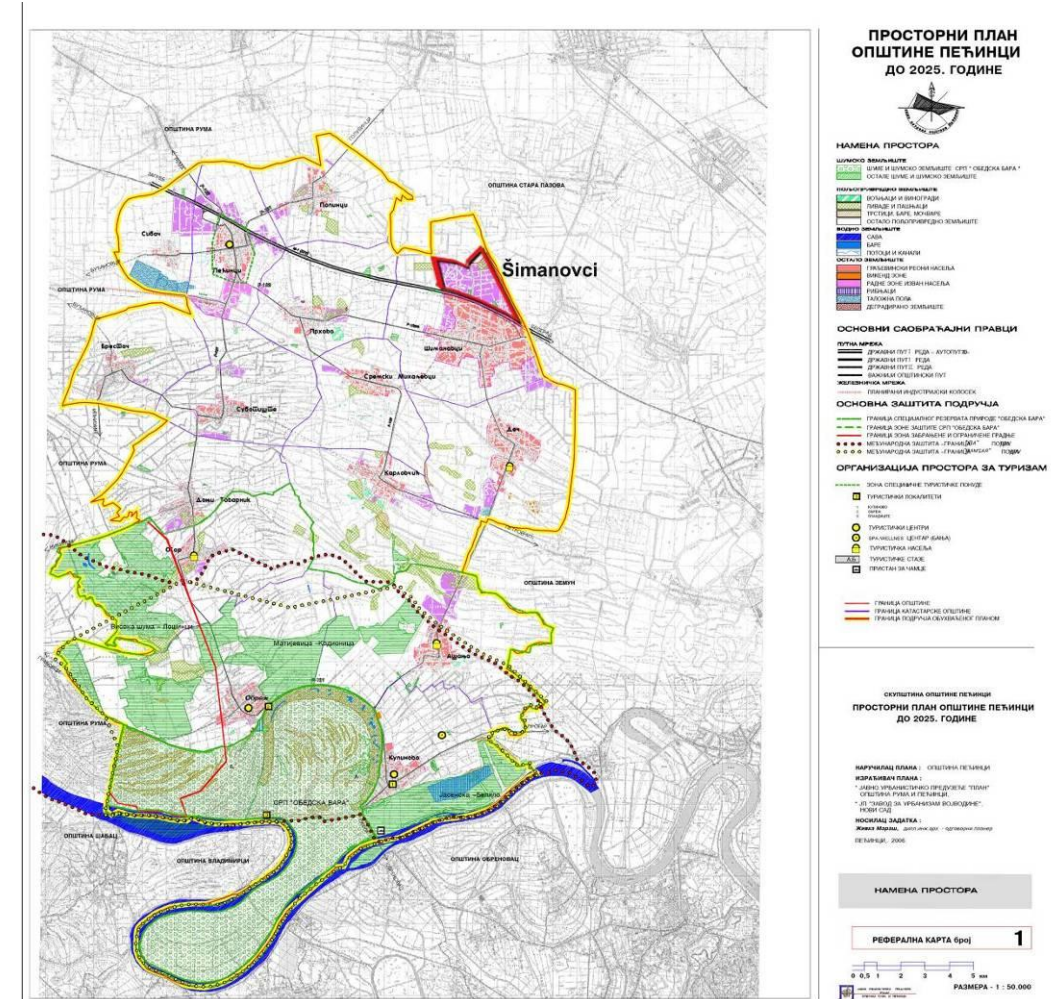
Prostornim planom opštine predviđeno je da planirane radne zone moraju da ispune sledeće uslove:

- radna zona mora da ima dovoljno prostora za potrebe odvijanja proizvodnog procesa, odgovarajuću komunalnu infrastrukturu i mora zadovoljiti uslove zaštite životne sredine (zemlje, vode i vazduha);
- u okviru parcele mogu se planirati poslovni objekti, proizvodni, uslužni, skladišni, komunalni i ekonomski, kao i objekti u funkciji poljoprivrede;
- takođe se može planirati izgradnja istraživačkih centara za unapređenje poljoprivredne proizvodnje, zatim kompleksi i objekti specijalnih usluga, kao što su poligoni za vrhunsko testiranje vozila, specijalnu obuku vozača, automobilska takmičenja, specijalizovani prodajno-izložbeni regionalni centri, i sl;
- osnovna pravila uređenja, korišćenja i zaštite u radnim zonama biće definisana izradom urbanističkog plana za naselje a razrađena odgovarajućom urbanističkom dokumentacijom, ili odgovarajućim urbanističkim planom za samu radnu zonu ili aktom urbanističkim uslovima.

Pravila za uređenje i izgradnju saobraćajnih sistema

Izgradnja planirane mreže i objekata saobraćajne infrastrukture mora se vršiti uz primenu sledećih uslova i mera:

- ukrštanje javnih puteva sa ostalim infrastrukturnim objektima (vodoprivreda, energetika, veze i dr.) treba vršiti tako da se ne ometa odvijanje saobraćaja, ne ugrožava stabilnost puteva, bezbednost i režim saobraćaja na putevima,
- u zaštitnom pojasu pored javnog puta van naselja ne mogu da se grade građevinski ili drugi objekti, kao i postavljaju postrojenja, uređaji i instalacije, osim izgradnje saobraćajnih površina pratećih sadržaja javnog puta, kao i postrojenja, uređaji i instalacije koji služe potrebama javnog puta i saobraćaja na javnom putu.
- u zaštitnom pojasu pored javnog puta van naselja mogu da se grade, odnosno postavljaju vodovod, kanalizacija, toplovod, železnička pruga i drugi sličan objekat, kao i telekomunikacioni i elektrovodovi, instalacije, postrojenja i sl., po prethodno pribavljenoj saglasnosti upravljača javnog puta,
- širina zaštitnog pojasa sa svake strane javnog puta iznosi: za državne puteve I reda - autoputeve 40 metara, ostale državne puteve I reda 20 metara, državne puteve II reda 10 metara i opštinske puteve 5 metara,
- u pojasu kontrolisane izgradnje nije dozvoljeno otvaranje rudnika, kamenoloma i deponija otpada i smeća,
- širina zaštitnog pojasa (rastojanja) računa se od spoljne ivice zemljišnog pojasa.



Slika br.3. Izvod iz Prostornog plana Opštine Pećinci („Sl. list opština Srema“, br.7/07)-Referalna karta br.1-Namena prostora

Odvođenje otpadnih voda

Kanalizacioni sistem za odvođenje otpadnih voda iz domaćinstva, gradiće se u naseljima Pećinci i Šimanovci.

Za naselje Šimanovci uključujući i radnu zonu u toku je izrada projektno tehničke dokumentacije za izgradnju kanalizacije otpadnih voda i uređaja za prečišćavanje otpadnih voda – PPOV. Planirana dužina kanalizacione mreže je 40 km. Recipijent prečišćenih otpadnih voda je kanal Galovica. Lokacija PPOV-a je leva obala kanala na mestu ukrštanja sa putem za Sremske Mihaljevce na kat. parceli br. 2510 KO Šimanovci. Industrijske otpadne vode će se pre ispuštanja u recipijent prečistiti do propisanog kvaliteta.

Elektroenergetska infrastruktura

Zbog ubrzane gradnje na teritoriji KO Šimanovci potrebna je izgraditi podzemni kablovski vod od TS "Pećinci" 110/20 KV do Šimanovaca (trasa ovog VN kablovskog voda bila bi u koridoru regionalnog puta Pećinci, Popinci, Šimanovci). Takođe radi razdvajanja napajanja Deča i radne zone u Šimanovcima potrebno je izgraditi dalekovod od Karlovčića do dalekovoda Deč-Ašanja.

2.2.3. Izvod iz PPP infrastrukturnog koridora Hrvatske – Beograd (Dobanovci) ("Službeni glasnik RS", br. 69/2003.)

U ovom tekstu dati su osnovni izvodi iz Prostornog plana područja infrastrukturnog koridora Hrvatska-Beograd (Dobanovci) koji se neposredno ili posredno odnose na teritoriju PDR Radne zone 5.1. u K.O. Šimanovci.

Deonica auto-puta od Beograda (petlja Dobanovci) do granice sa Hrvatskom, koja je u obuhvatu ovog Plana, predstavlja deo međunarodnog puta E-70 Salzburg – Ljubljana – Zagreb – Beograd – Niš – Skoplje – Veles – Solun i u funkciji je već nekoliko decenija. Koridor koji prati pravac puta E-70 je i značajna poprečna veza u pravcu zapad – istok kojom bi se ostvarila veza Zapadne sa Istočnom Evropom, preko postojeće deonice – granica Hrvatske – Beograd i planiranog auto-puta Beograd – Vršac – granica Rumunije. Predmetna deonica se nalazi u celini na teritoriji Srema tako da preseca i severni deo Opštine Pećinci.

Osnovni cilj izrade Prostornog plana za ovu deonicu bio je da:

- obezbedi prostorne uslove za izgradnju, rekonstrukciju, opremanje i funkcionisanje magistralnih infrastrukturnih sistema u koridoru,
- utvrdi optimalan razmeštaj aktivnosti, fizičkih struktura i stanovništva u zoni neposrednog uticaja infrastrukturnog koridora, uz uvažavanje ekonomskih, tehničko – tehnoloških, ekoloških i prostorno – funkcionalnih kriterijuma, i obezbedi uslov za dalje funkcionisanje postojećih proizvodnih pogona, naselja i magistralnih saobraćajnih objekata koji se nalaze u infrastrukturnom koridoru, kao i da obezbedi uslov za njihovo eventualno izmeštanje (gde je to potrebno).

Funkcija i značaj autoputa. Primarna funkcija autoputa E-70 na delu od Beograda do granice Hrvatske se ogleda u obezbeđenju putne saobraćajnice velikog kapaciteta i visokog nivoa saobraćajne usluge i konfora za sve očekivane saobraćajne tokove. Sekundarna funkcija autoputa E-70 je neposredni podsticaj za razvoj područja i saobraćajno povezivanje u zoni uticaja.

Funkcija i značaj magistralnih telekomunikacionih kablova. Prostornim planom Republike Srbije planirana je izgradnja optičkih kablova na svim magistralnim pravcima, kako bi se izvršila zamena ranije izgrađenog sistema analognih veza, baziranih na bakarnim kablovima, novim digitalnim sistemom koji obezbeđuje, pored klasične telefonske mreže, i razvoj širokopojasne ISDN (Digitalne mreže integrisanih usluga) na teritoriji cele Republike. Jedan od najznačajnijih magistralnih pravaca Republici Srbiji (međunarodnog i nacionalnog značaja) svakako je pravac: Beograd-Sremska Mitrovica-granica Republike Hrvatske.

Funkcija i značaj razvodnog magistralnog gasovoda. Ovim Prostornim planom utvrđen je položaj razvodnog magistralnog gasovoda u koridoru autoputa od Dobanovaca do granice sa Hrvatskom.

Funkcija i značaj elektroenergetske infrastrukture. Ciljevi i osnovne postavke razvoja elektroenergetske infrastrukture na području Prostornog plana su: a) poboljšanje kvaliteta rada i pogonske pouzdanosti postojeće elektroprenosne mreže i postrojenja, i b) rekonstrukcija i revitalizacija postojećih i izgradnja novih dalekovoda i transformatorskih stanica.

Saobraćajno povezivanje područja. Osnovni ciljevi korišćenja putnih saobraćajnica u infrastrukturnom koridoru autoputa sa stanovišta interesa lokalnih zajednica su: što racionalnije uključivanje na autoput i njegovo korišćenje od strane lokalnog stanovništva u pogledu bezbednosti odvijanja saobraćaja autoputom, obezbeđenja dovoljne pristupačnosti i dovoljnog broja ukrštanja, uz korišćenje paralelnog putnog pravca.

Veza autoputa E-70 sa okruženjem ostvaruje se putem petlji i denivelisanih ukrštanja, primenom sledećih kriterijuma:

- obezbeđenje veza sa autoputem na mestima ukrštanja sa magistralnim i saobraćajno najfrekventnijim regionalnim ili lokalnim putevima,
- obezbeđenje veza sa autoputem za regionalne i opštinske centre na području Prostornog plana,
- obezbeđenje veza sa autoputem za pojedina područja (planirana za razvoj turizma od međunarodnog i nacionalnog značaja) i značajne prostorno-razvojne strukture (industrija, robno-transportni centri i dr.).

Privredni razvoj okruženja na području infrastrukturnog koridora autoputa

Zadaci teritorijalnog razvoja privrede su:

- modernizacija postojećih proizvodnih kapaciteta uz intenziviranje obima proizvodnje, zaposlenosti, društvenog proizvoda i efikasnosti privređivanja;
- diverzifikacija industrijske proizvodnje, restrukturiranje proizvodnje u skladu sa tržišnim uslovima, resursima i ograničenjima, razvojem preduzetništva i malih i srednjih preduzeća,
- povećanje inovativne sposobnosti, primena ekonomski i ekološki efikasnijih tehnologija i dr.,
- postupna primena principa održivog razvoja industrije, ekonomsko-ekološka revitalizacija postojećih kapaciteta, sprečavanje neracionalnog korišćenja prostora i dr.

Denivelisana ukrštanja

Denivelisanim ukrštanjima se obezbeđuje kvalitetno povezivanje i prohodnost lokalne saobraćajne mreže na području infrastrukturnog koridora putem propusta iznad ili ispod autoputa E-70.

Razmeštaj denivelisanih ukrštanja dat je u detaljnom spisku, a predlog njihovog poboljšanja i moguća nova denivelisana ukrštanja rešice se primenom sledećih kriterijuma:

- zadržavanjem postojećih trasa svih lokalnih puteva i njihovog denivelisanog ukrštanja sa autoputem,
- obezbeđenjem denivelisanog ukrštanja za sve atarske puteve (poljski, šumski), s tim da mesto ukrštanja može biti pomeren sa trase atarskog puta na distanci maksimalne dužine 500 m, u kom slučaju se obezbeđuje izgradnja deonice atarskog puta duž ograde autoputa do pogodnog mesta za ukrštanje,
- obezbeđenjem, ukoliko je to potrebno, bar jednog denivelisanog ukrštanja za područje jedne katastarske opštine čiju teritoriju preseca autoput,
- razmeštajem denivelisanih ukrštanja lokalnih i atarskih puteva sa autoputem obezbediće se udaljenost susednih ukrštanja koja je veća od 2 km, a manja od 4 km.

U nastavku sledi spisak prelaza preko autoputa:

.....	
4. Prelaz preko autoputa (lokalni put-Šimanovci)	km 548+700
5. Prelaz preko autoputa (ne kategorisani put)	km 546+100

Paralelni alternativni putni pravac - servisni put

Paralelni pristupni putevi su predviđeni na sledećim lokacijama:

- u zoni petlje "Šimanovci",
- u zoni Sremske Mitrovice.
-

Potrebne površine za koridore infrastrukturnih sistema

Prostornim planom se rezerviše prostor za koridore planiranih magistralnih infrastrukturnih sistema sledeće širine:

- 700 m za autoput,
- 250 m za prugu za velike brzine,
- 200 m za gasovod,
- 4 m za optičke kablove,
- 300 m za koridor plovnog puta.

Trajno zauzimanje zemljišta za potrebe izgradnje i funkcionisanje sistema i objekata u infrastrukturnom koridoru čine pojasevi prosečne širine od:

- 70 m za autoput, uz dodatne površine za motel oko 5 ha, za odmorište oko 3 ha, za petlju oko 5 ha,
- 35 m za železničku prugu za velike brzine uz dodatne površine za stanice i druge sadržaje,
- 5 m za gasovod.

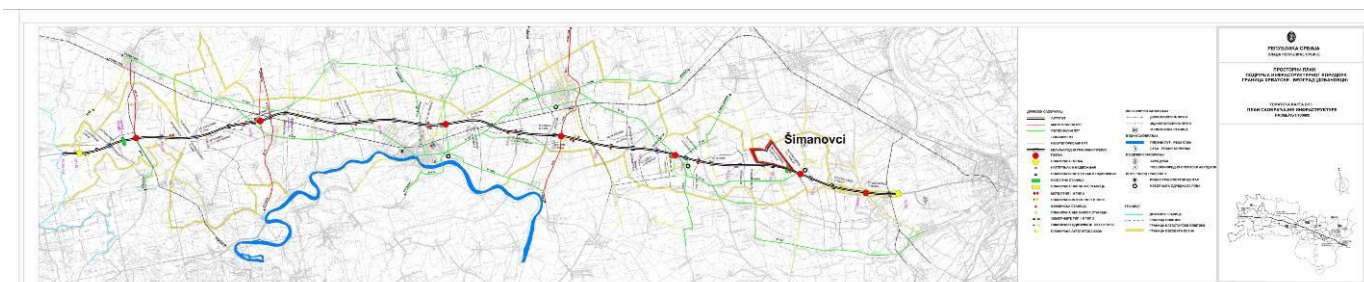
Oko magistralnih infrastrukturnih sistema postoje dva zaštitna pojasa-neposredni pojas zaštite i širi pojas zaštite.

Neposredni pojas zaštite ima funkciju obezbeđenja zaštite od štetnih uticaja infrastrukturnih sistema na okruženje. Širina pojasa određena je zakonskim propisima. U zoni autoputa taj pojas iznosi 150 m. U tom pojasu nije dozvoljena gradnja osim za objekte koji su u funkciji autoputa. Ukoliko objekti postoje potrebno je da se izmeste ili adekvatno zaštite. Zaštitni pojas oko železničke pruge iznosi 100 m. U tom pojasu nije dozvoljena gradnja osim za objekte koji su u funkciji pruge. Neposredni pojas zaštite za gasovod je 60 m, za optički kabl 6 m.

Širi pojas zaštite je u funkciji svakog pojedinačnog infrastrukturnog sistema kako bi on nesmetano funkcionisao u prostoru. U ovom pojasu dozvoljena je izgradnja po selektivnom pristupu. Širina ovog pojasa za autoput iznosi 480 m, za prugu za velike brzine 115 m, za gasovod 135 m.

Širina zaštitnih pojasa pojedinih magistralnih infrastrukturnih sistema biće konačno utvrđena razradom na nivou regulacionih planova.

Kako koridor puta E-70 preseca teritoriju Opštine Pećinci, sva rešenja i smernice za prostornu organizaciju, uređenje i zaštitu, kao i uslovi za izgradnju dati Prostornim planom infrastrukturnog koridora, ugrađeni su u Strategiju razvoja Opštine Pećinci i razrađeni kroz Prostorni plan Opštine.



Slika br.4. Izvod iz PPP infrastrukturnog koridora Hrvatske – Beograd (Dobanovci) ("Službeni glasnik RS", br. 69/2003.)-Referalna karta br.2-Plan infrastrukturnih sistema

3. Povod izrade Plana

Predmetni Plan predstavlja osnov za planiranje razvoja radne zone u KO Šimanovci.

Navedeno područje radne zone u Šimanovcima predstavlja izuzetno vredan prostora, iz ugla geografskog položaja, značajan kako na lokalnom, tako i regionalnom nivou. Činjenica da se prostor nalazi uz sam državni put I kategorije (autoput) E-70 Zagreb-Beograd, u blizini međunarodnog aerodroma „Nikola Tesla“ i u neposrednoj blizini Beograda, na svega 35 km od centra Beograda, ističe značaj ove lokacije za razvoj proizvodne zone i potencijale za pokretanje razvoja šireg područja. Takođe,

neposredna blizina naselja Šimanovci doprinosi značaju ovog područja i uslovlja neophodnost pažljivog promišljanja o uređenju prostora, usklađivanju različitih interesa, aktiviranju i podizanju atraktivnosti područja i obezbeđenju uslova za adekvatnu gradnju, i istovremenu zaštitu životne sredine.

Povodi za izradu plana su:

- formiranje osnove za razvoj atraktivne proizvodne zone, prepoznate ne samo na nivou države, već regiona;
- obezbeđivanje uslova za izgradnju i formiranje proizvodne zone;
- obezbeđivanje uslova za podizanje atraktivnosti i efikasnosti korišćenja prostora sa posebnim razvojnim potencijalima: industrijska, prerađivačka, zanatska i manufakturna proizvodnja, poslovanje, trgovina, istraživački, naučni i edukativni centri, uz razvoj drugih pratećih funkcija u službi proizvodne zone (ugostiteljski sadržaji, smeštajni kapaciteti, kongresni centri....);
- unapređenje funkcionalnosti pristupa proizvodnoj zoni i formiranje adekvatnog saobraćajnog rešenja proizvodne zona, uz rešavanje stacionarnog saobraćaja;
- podsticanje razvoja pratećih infrastrukturnih sistema;
- obezbeđivanje uslova za plansko usmeravanje gradnje kako bi se formirao atraktivan prostor i obezbedio optimalan odnos između izgrađenog i neizgrađenog prostora, proizvodnih objekata i zelenih površina
- sagledavanje lokacionih potencijala prostora i njihovo optimalno iskorišćenje;
- sagledavanje zatečenih prirodnih vrednosti i njihov adekvatan planski tretman.

4. Koncept urboekonomskog razvoja

Promenama u ekonomskoj strukturi grad sve više postaje centar finansija i trgovine, dok industrija postepeno odlazi na prostore gde je zemljište manje skupo, pristupačnost znatno bolja i održiva konkurentnost ostvariva. Samim tim, posebno u uslovima tranzicije iz sistema državnog socijalizma u sistem privatnog preduzetništva, preostale industrijske lokacije smeštene ranije u centre gradova predstavljaju prepreku urbanog tkiva, ugrožavajući kvalitet okruženja lokalne zajednice. S obzirom da deluju kao negativan ekonomski faktor sele se na periferiju grada.

Srbija je danas suočena sa problemom neodgovarajuće upotrebe zemljišta, ranije korišćenog za industriju, vojsku, železnicu, zapuštena poljoprivredna dobra velikih kombinanta. Iako suočena sa ovim problemom i u urbanom i ruralnom kontekstu, Srbija, njeni regioni, opštine i gradovi još nemaju razvijenu svest o njegovoj težini. Stoga svi državni nivoi, u konkretnom slučaju gradska uprava, treba da imaju aktivniju ulogu od dosadašnje.

Gradska uprava Šimanovca je već prepoznala mogućnosti i perspektivu budućeg razvoja, iskoristila je saobraćajni položaj i slobodan a nedovoljno iskorišćen poljoprivredni prostor i transformisala ga u proizvodnu zonu, koja je uspešno zaživela. Po ugledu na prvu proizvodnu zonu, u neposrednoj blizini, gradska uprava želi da formira još jednu, koja je predmet ovog plana detaljne regulacije.

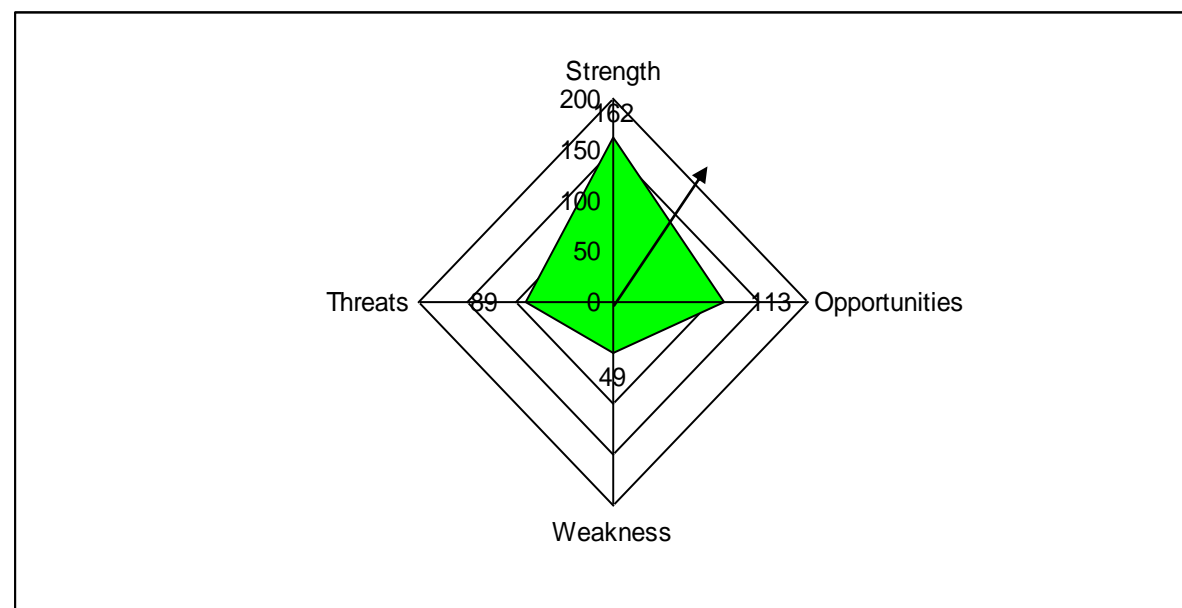
Istraživanja su pokazala da nove investicione strukture pomažu stabilizaciju ekonomske situacije, čak i u razvijenim ekonomskim sistemima.

Osnovni preduslovi za razvoj i stvaranje proizvodne zone su:

- poželjno okruženje za rad i život (suštinski za privlačenje firmi i njihovih radnika),
- pouzdan izvor kvalitetnog ljudstva,
- dobre saobraćajne i telekomunikacione veze,
- kvalitet i obim usluga koje se nude kompanijama koje će doći.

Faktori	Ocena	Mogućnosti			Pretnje		
		3	2	1	-1	-2	-3
Ekonomski rast na lokalnom i nac. nivou	10	30					
Otvaranje novih radnih mesta	9	27					
Uspostavljanje održivog okruženja	8		16				
Rast populacije	7			7			
Jačanje privrede	6	18					
Poboljšanje finansijske situacije	5	15					
Rizična tržišna i politička situacija	10						-30
Nefleksibilni ins. propisi i zako. okvir	9					-18	
Sporost u sprovođenju zakonskih propisa	8					-16	
Kašnjenje u stvaranju povoljnih uslova	7					-14	
Nepovoljna preduzetnička kultura	6				-6		
Nedovoljna podrška zajednice	5				-5		
		113			-89		

Strength (Snaga)	Opportunities (Mogućnosti)	Weakness (Slabosti)	Threats (Pretnja)
162	113	-49	-89



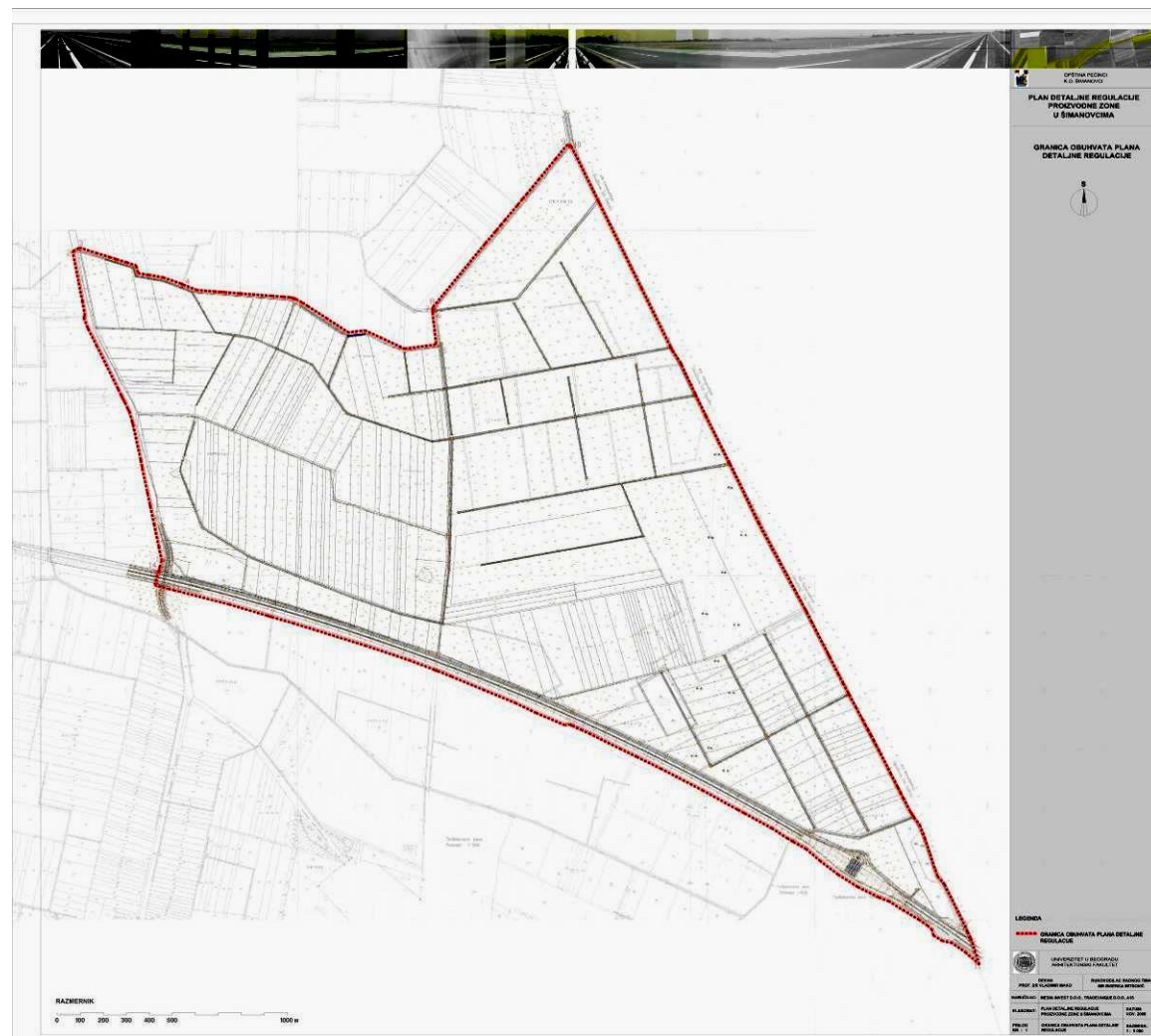
Slika br.5 Swot – profil proizvodne zone Šimanovci je agresivan, tj. odlikuje ga finansijska dominacija.

5. Granica obuhvata Plana

Granica Plana detaljne regulacije Radne zone 5.1. K.O. Šimanovcima je data u grafičkom prilogu.

Obuhvat predmetnog područja je površine od cca **518,4 ha**.

Granica PDR Proizvodne zone u Šimanovcima polazi od tačke 1, koja se nalazi na jugozapadu parcele 3426 i ide zapadnom granicom parcele 3426, tj. puta Golubinici-Šimanovci, do tačke 2. Tačka 2 se nalazi na severoistočnoj granici parcele 3426. Od tačke 2 granica ide prema istoku do tačke 3. Tačka 3 se nalazi na severozapadnoj granici parcele 3434. Od tačke 3 granica ide uz severnu granicu parcele 3434 do tačke 4, koja se nalazi na severozapadnoj granici parcele 3464. Od tačke 4 linija ide severozapadnom graničnom linijom parcele 3464 do tačke 5. Tačka 5 se nalazi na severoistočnoj granici parcele 3464. Linija granice dalje nastavlja zapadnom granicom parcele 3463 do tačke 6. Tačka 6 je na severoistočnoj granici parcele 1681/1. Granica od tačke 6 ide na sever do tačke 7, koja se nalazi na severoistočnoj granici parcele 3252. Od tačke 7 granica ide ka severoistoku do tačke 8, koja je na jugoistočnoj granici parcele 1641. Granica od tačke 8 nastavlja severozapadnom granicom parcele 3446 do tačke 9. Tačka 9 se nalazi na istočnoj granici parcele 1636. Od tačke 9 granica ide ka istoku do tačke 10, koja se nalazi na severnoj granici parcele 1637. Od tačke 10 granica ide istočnom linijom katastarske opštine Šimanovci do tačke 11, koja se nalazi na južnoj granici parcele 553/2. Granica dalje nastavlja jugo-zapadnom granicom parcela 553/2, 552/3, 3423, 552/2, 552/1, 518/2, 548/2, 547/2, 1749/2, 3420/3, 1446/3, 3421/13, 1746/2, 3455/2, 1806/2, 336/2, 1807/2, 3486/2 i 1810/2 do tačke 12. Tačka 12 se nalazi na tromeđi parcela 1810/2, 1810/1 i 1810/3. Od tačke 12 granica ide preko autoputa (puta I reda) Beograd-Zagreb do tačke 13, koja se nalazi na južnoj granici parcela 1811/1 i 1811/3. Od tačke 13 ide zapadnom granicom parcele 1811/3 do tačke 14, koja je na jugozapadnoj granici parcele 1811/2, odakle nastavlja zapadnom granicom iste parcele do početne tačke 1.



Slika br.6. Granica obuhvata Plana detaljne regulacije

6. Podloge za izradu Plana

Za potrebe izrade Plana pribavljene su sledeće podloge:

- Katastarske podloge u rasterskom obliku, u razmeri 1:2500, Republički geodetski zavod, Služba za katastar nepokretnosti Pečinci;
- Topografsko-geodetska podloga snimljenog stanja u digitalnom obliku;
- Topografsko-geodetska podloga snimljenog stanja u analognom obliku, u razmeri 1:2500.

II. POSTOJEĆI NAČIN KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

1. Prirodni uslovi

1.1. Geomorfološke karakteristike

Geomorfologija terena na području obuhvata Plana je jedinstvena, odnosno zastupljena je jedna makro-geomorfološka celina. Na području obuhvata Plana nalazi se lesna terasa, sa prosečnom nadmorskom visinom od 75 do 77 m.

Reljef terena je ujednačen i ravan. Ceo teren je blago nagnut ka severoistoku. Jedine značajnije promene visine terena su veštački stvorene i predstavljaju nasip autoputa E-70, nasip nadvožnjaka preko autoputa na zapadnoj granici Plana i kanali za navodnjavanje koji su izgrađeni na celom prostoru obuhvata.

Geološke karakteristike zemljišta koje obuhvata Plan su ujednačene na celom prostoru. Zemljište spada u lesonidne gline. Pedološke analize tla ukazuju na dominaciju ritskih i livadskih crnica.

1.2. Hidrološke karakteristike

Na području obuhvata Plana javljaju se površinske i podzemne vode.

Površinske vode su zastupljene samo preko sistema hidromeliorativnih kanala, koji presecaju celo područje, obezbeđujući adekvatno navodnjavanje zemljišta, kao i odvodnju viška podzemnih i atmosferskih voda sa terena. Kanali se vodom napajaju sa glavnog kanala koji se nalazi na istočnoj granici Plani. Kanali u istočnom delu prostora obuhvata Plana su održavani i u funkciji, dok su kanali u zapadnom delu zapušteni, zagušeni i ne ispunjavaju u potpunosti svoju primarnu funkciju.

Kao najznačajniji hidrološki resurs prostora može se izdvojiti glavni hidromeliorativni kanal, koji iako se ne nalazi na samom prostoru obuhvata Plana, se sa njime direktno graniči i utiče na ovaj prostor. Veličina ovog kanala, kao i prirodni ambijenti okolo imaju pozitivne potencijale za razvoj graničnog područja Plana. Postojanje ovog hidromeliorativnog kanala pruža mogućnost relativno lakog odvodnjavanja i navodnjavanja područja.

Podzemne vode u predmetnom području su zastupljene u dva jasno izražena vodonosna sloja: prva izdan (freatske vode) i duboke podzemne vode (subarterske i arterske vode).

Prva izdan se nalazi na različitim dubinama u različitim delovima terena. U severotistočnom delu Plana freatske izdani su pliće i bliže površini, usled čega su na ovom području u vlažnijim delovima godine nivo ove izdani penju blizu topografske površine, a ponegde izbijaju na površinu izazivajući zabarivanje zemljišta, što štetno utiče na useve i poljoprivredne radove, na komunikacije i naselja. Na jugozapadnom delu naselja fraetska izdan je dublja i nalazi se dublje u odnosu na površinu terena. Ovo područje Plana je suvlje i u sušnim delovima godine izloženi su isušivanju i nedostatku vode.

Duboke podzemne vode se nalaze na znatno većim dubinama. Subarterske izdani se nalaze na dubini od oko 120 m, a arterske na dubinama većim od 250 m.

1.3. Seizmičke karakteristike

Prema podacima iz "Privremene seizmičke karte Jugoslavije" iz 1982. godine u izdanju Seizmološkog zavoda Srbije iz Beograda područje obuhvata Plana detaljne regulacije Radne zone 5.1. K.O. Šimanovci pripada zoni sa umerenim stepenom seizmičnosti od 6-7°MSC. Ovo zahteva sprovođenje odgovarajućih preventivnih mera zaštite od zemljotresa kod izgradnje pojedinih vrsta objekata.

2. Stvoreni uslovi

2.1. Postojeća namena površina

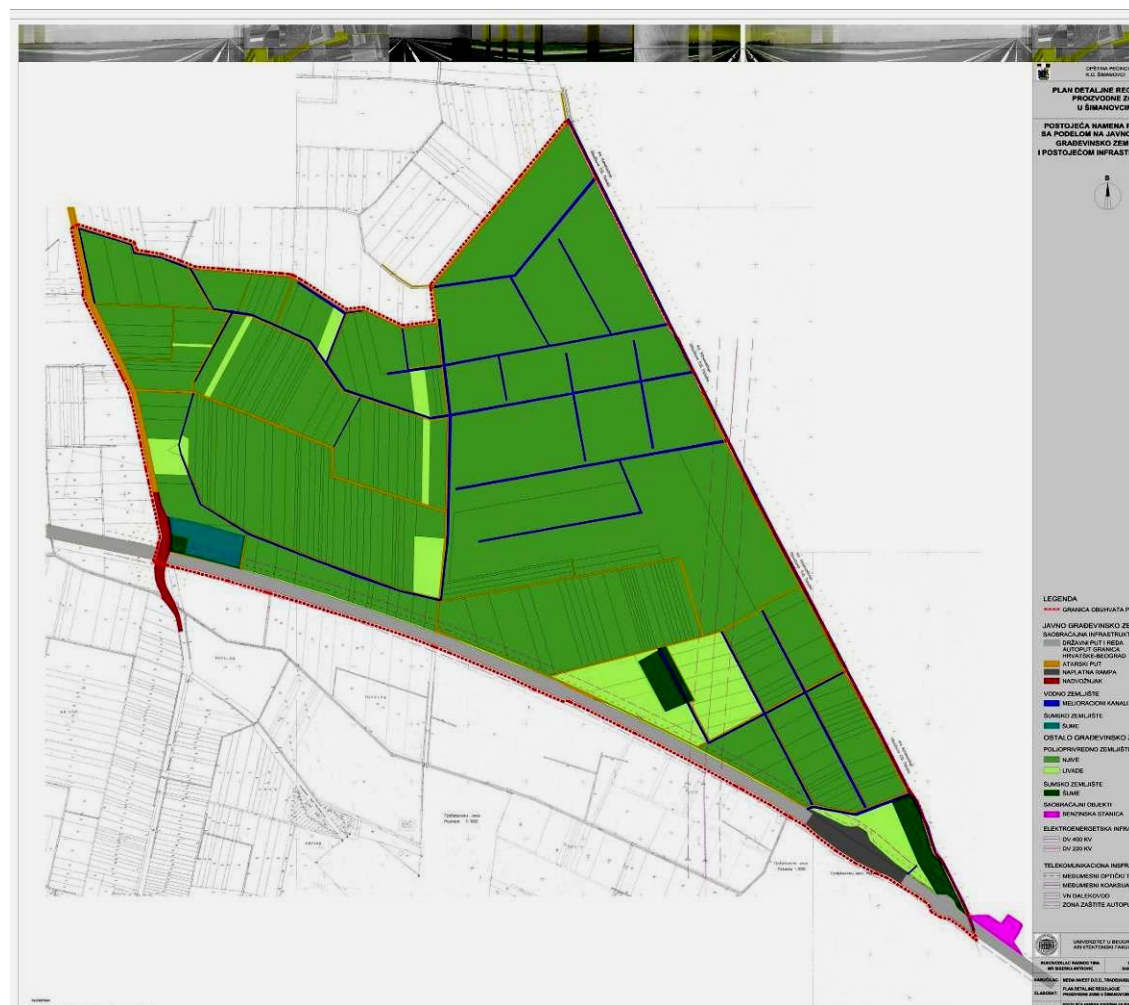
Predviđeni prostor proizvodne zone u Šimanovcima nalazi se severno od naselja, sa severne strane državnog puta I reda Beograd-granica Hrvatske, između atarskog puta Šimanovci-Golubinci na zapadu i granice Opštine Stara Pazova na istoku.

Predmetni prostor Plana je monofunkcionalan po nameni, odnosno u postojećem stanju namenjen je isključivo poljoprivrednom zemljištu. Na prostoru su zastupljene oranice u najvećem procentu, i u nešto manjem procentu livade. Sporadično pojedine parcele su ostale kao šumsko zemljište.

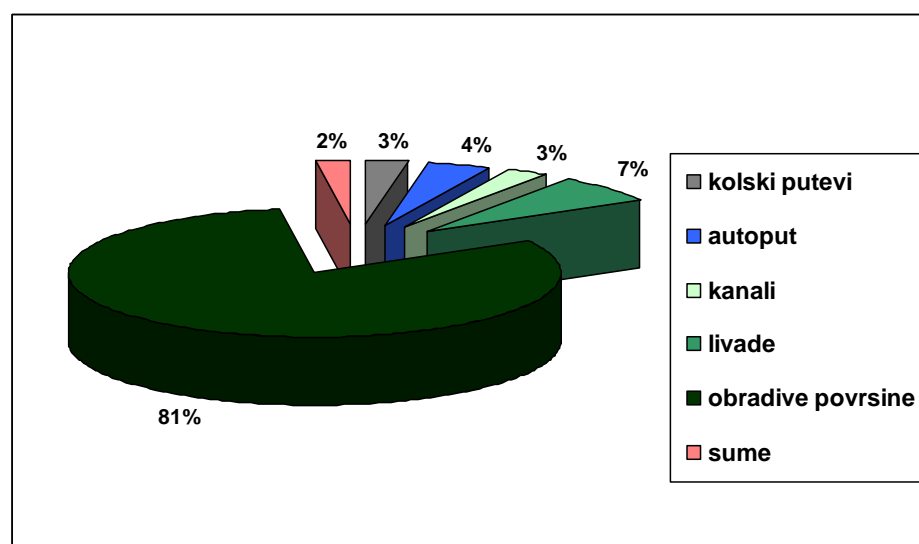
Izgrađenih objekata na celom obuhvatu terena nema, sem pojedinih objekata infrastrukture (meliorativnih kanala, dalekovoda, i saobraćajnih objekata).

NAMENA PROSTORA	POSTOJEĆE POVRŠINE		
	Ha	%	
GRAĐEV. ZEMLJIŠTE	54.62	10.54	
1.1.			
Namena prostora za javne potrebe	54.62	10.54	
1	Saobraćajne površine	36.23	6.99
2	Šumsko zemljište	4.64	0.90
3	Vodotokovi	13.75	2.65
2.1.	Poljoprivredno zemljište	456.46	88.05
1	Njive	419.58	80.94
2	Livade	36.88	7.11
2.2.	Šumsko zemljište	7.52	1.45
1	Šume	7.52	1.45
	Područje plana	518.4	100

Tabela 1. Bilans površina zastupljenih namena - postojeće stanje



Slika 7. Namena površina - postojeće stanje



Slika 8. Dijagram procentualnog odnosa zastupljenosti površina po nameni - postojeće stanje

Zelene površine

Kako je ceo prostor Plana detaljne regulacije obradiva površina uređenih zelenih površina nema. Srednje i visoko zelenilo je slabo zastupljeno i javlja se samo sporadično. Srednje zelenilo u vidu šipražja se spontano razvilo uz meliracione kanale. Visoko drveće se takođe javlja uz meliracione kanale. U vidu grupacija je prisutno na pet lokacija u južnom delu područja.

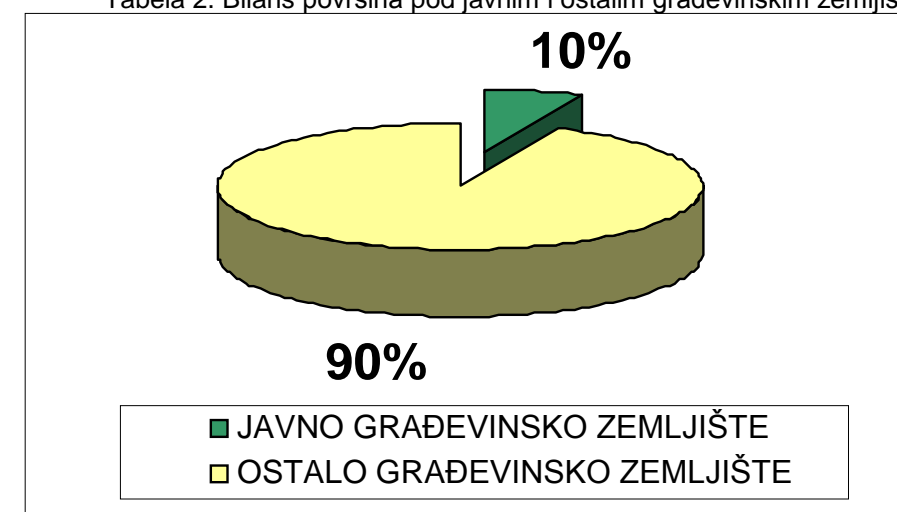
2.2. Postojeće stanje javnog i ostalog građevinskog zemljišta

Prethodni zakoni o građevinskom zemljištu prestali su da važe i zamenjeni su odredbama poglavlja IV Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", br. 47/2003). Međutim, donošenje odgovarajućih novih propisa i akata tek predstoji, pa se i problemi i povoljnosti u vezi sa ovim promenama moraju aktivno prevazilaziti i koristiti, a činjenice i podaci o dosadašnjoj strukturi građevinskog zemljišta će u tome biti važan činilac. Ne postoji jasno razdvojeno zemljište u javnom sektoru (po ulicama i javnim objektima) od ostalog gradskog (državnog) građevinskog zemljišta.

U skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS br.47/03) građevinsko zemljište je podeljeno na javno i ostalo građevinsko zemljište. Javno građevinsko zemljište obuhvata površine pod postojećim saobraćajnim pravicima, komunalnim površinama i zaštitnim zelenilom. U sledećoj tabeli (tabela 1.) prikazana je procentualna zastupljenost javnog zemljišta (postojećeg) u ukupnoj površini Plana detaljne regulacije radne zone 5.1 KO Šimanovci, kao i površine u hektarima pod postojećim javnim zemljištem:

POSTOJEĆE POVRŠINE POD JAVNIM ZEMLJIŠTEM (ha)	
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	36.23
VODENE POVRŠINE	10.4222
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	4.64
UKUPNO POD JAVNIM ZEMLJIŠTEM	51.29
OSTALO ZEMLJIŠTE	467.11
POVRŠINA PDR	518.4

Tabela 2. Bilans površina pod javnim i ostalim građevinskim zemljištem



Slika 9. Dijagram procentualnog odnosa javnog i ostalog građevinskog zemljišta - postojeće stanje

2.3. Postojeća infrastruktura

2.3.1. Saobraćajna mreža i objekti

Uz granicu ovog Plana, tangentno uz posmatrano područje proizvodne zone, prolazi autoput E-70, jedan od osnovnih saobraćajnih pravaca, sa ciljem da se uspostavi jedinstveni sistem infrastrukture na čitavom evropskom prostoru, predstavlja Koridor "10" čiji je pravac pružanja Salzburg - Ljubljana - Zagreb - Beograd - Niš - Skoplje – Solun sa kracima:

- krak "B" (Budimpešta - Novi Sad - Beograd),
- krak "C" (Niš - Sofija - Dimitrovgrad - Istanbul, veza preko koridora IV).

Deonica autoputa E-70 od Beograda do granice sa Hrvatskom predstavlja deo transevropskog autoputa (TEM) na pravcu sever-jug i predstavlja segment Panevropskog saobraćajnog koridora "10". Ovaj autoput kumuliraju sav daljnji izvorno-ciljni i tranzitni saobraćaj na ovom pravcu i usmerava ga ka željenim odredištima. Po svom geosaobraćajnom položaju autoput E-70 je jedan od najznačajnijih putnih pravaca u Srbiji i Crnoj Gori i njenom međunarodnom povezivanju sa zemljama Južne Evrope i Bliskog i Dalekog Istoka i Severne Afrike.

Značaj ovog putnog segmenta (E-70) na prostoru Vojvodine se ogleda u obezbeđenju ekonomičnijeg, efikasnijeg i bezbednijeg transporta roba u pravcu srednje i južne Evrope. Intenzivniji saobraćajni tokovi duž ovog itinerera se očekuju kada se uspostave intenzivnije poslovne veze između ovih zemalja i Evropske Unije.

Primarna funkcija autoputa E-70 na delu od Beograda do granice Hrvatske se ogleda u obezbeđenju putne saobraćajnice velikog kapaciteta i visokog nivoa saobraćajne usluge i komfora za sve očekivane saobraćajne tokove.

Sekundarna funkcija autoputa E-70 je neposredni podsticaj za razvoj područja i saobraćajno povezivanje u zoni uticaja.

Pored autoputa E-70 na posmatranom području od postojećih saobraćajnica prisutan je i niz nekategorisanih lokalnih zemljanih puteva, kao i nadvožnjak preko autoputa na stacionaži km 548+700, kao što je naznačeno na grafičkom prilogu.

Ograničenja razvoja

- morfologija terena,
- autoput E-70 sa pratećim objektima,
- postojeći kanali za navodnjavanje.

2.3.2. Vodovod

Na području predmetnog Plana nema izgrađene vodovodne mreže.

Razmatrani prostor obiluje vodonosnim slojevima različitih osobina. Broj vodonosnih slojeva, njihova dubina i karakteristike vode, različiti su na različitim lokalitetima. Prvu izdan karakteriše činjenica da se nalazi na različitim dubinama.

U okolini, u obližnjim naseljima, snabdevanje korisnika vodom za piće, vrši se preko naseljskih, lokalnih vodovodnih sistema ili se stanovništvo snabdeva vodom individualno. Međutim, ovi sistemi ipak ne mogu da zadovolje potrebe za vodom svih potrošača (stanovništvo, privreda i dr.)

2.3.3. Kanalizacija

Na području predmetnog Plana nema izgrađene kanalizacione mreže.

U okolini, u obližnjim naseljima, upotrebljene vode se odlažu u individualne septičke jame, iz kojih sadržaj najčešće ponire u podzemlje, čime direktno ugrožavaju kvalitet podzemnih voda.

2.3.4. Vodoprivredna infrastruktura

Na području Plana postoji razučena hidrografska mreža koju čine otvoreni melioracioni kanali, koji pripadaju slivu kanala Galovica. Ovi kanali koji su nastali sa ciljem da se poljoprivredno zemljište zaštiti od suvišnih voda su u vrlo lošem stanju. Veći broj kanala je zamuljen i obrastao gustom vegetacijom koja remeti režim oticanja voda.

Naselja na ovom području uglavnom nemaju izgrađen drenažni sistem za odbranu od podzemnih voda, već se štite otvorenim zemljanim kanalima koji su povremeno i kolektori površinskih voda. Delovi naselja na nižim kotama i depresijama su tada direktno ugroženi od podzemnih voda. Visok nivo podzemnih voda je ograničavajući faktor i za izgradnju određenih infrastrukturnih kapaciteta.

2.3.5. Elektroenergetska mreža i objekti

Na prostoru obuhvata Plana ne postoji izgrađena elektroenergetska mreža.

Na predmetnom području se nalaze sledeći nadzemni elektroenergetski vodovi:

- Dalekovod naponskog nivoa 400 kV br. 406/1, veza Novi Sad 3 – Obrenovac "Mladost";
- Dalekovod naponskog nivoa 400 kV br. 450, veza Novi Sad 3 – Obrenovac "Mladost";
- Dalekovod naponskog nivoa 220 kV br. 217/1, veza Obrenovac A – Novi Sad 3.

2.3.6. TT mreža i objekti

Na predmetnom području se nalaze sledeći telekomuniacioni objekti:

- Međumesni koaksijalni kabl, veza TKC Beograd-V12(Šid) granični prelaz Batrovci TH 06-V, TH 16-PS, TH 16JJ 4x2,6/9,5+5x4x0,9;
- Međumesni optički kabl, veza TKC Beograd-Rumska petlja TOSM 03 (6x4)xIIH0,4x3,5CMAN;
- Međumesni optički kabl, veza TKC Beograd-Rumska petlja TOSM03 (2x12/G655+10x12/652D).

2.3.7. Gasifikacija i toplifikacija

Na prostoru obuhvata Plana ne postoje objekti gasovodne infrastrukture.

III. KONCEPCIJA I CILJEVI PLANA

1. Koncept proizvodne zone

Radna zona 5.1. u K.O. Šimanovci će se u Planu detaljne regulacije obrađivati kao proizvodna zona sa svim svojim specifičnostima i u tekstu oslovljavati kao proizvodna zona.

1.1. Potencijali razvoja

Šimanovci imaju određene prirodne i stvorene potencijale koji se u budućnosti mogu u znatno većoj meri (površini) i sa većim intenzitetom koristiti. Aktiviranjem, proširivanjem i inteziviranjem korišćenja tih potencijala može se očekivati i znatno brži ekonomski razvoj.

Građevinsko zemljište je osnovni resurs grada, koje ima neograničen vek trajanja. Kao jedan od prvih potencijala je najvažniji katalizator za pretvaranje novca tj. investicija u kapital. To se može postići:

- stvaranjem nove atraktivne lokacije;
- promenom namene i sadržaja u smislu osveženja i uvođenjem različitih funkcija;
- reciklažom zemljišta i njegovo efikasno korišćenje uz obavezan rast cena na tržištu,;
- intervenisanje u neiskorišćenim poljoprivrednim zonama i površinama, ...u vrlo ekskluzivne zone proizvodnje, poslovanja, edukacije i stanovanja.

1.2. Pravci razvoja

Potencijali predmetnog područja se koriste kao polazna osnova za razvoj. Izuzetan geosaobraćajni položaj (naslanjanje na autoput i neposredna blizina Beograda) i uočene tendencije razvoja u prostoru (formiranje ekskluzivnih industrijskih zona u koje dolaze vodeće kompanije regiona) predstavljaju osnovu razvoja ovog prostora.

Kao primarni pravci razvoja postavljaju se sledeći:

- strateško određivanje prostornog razvoja i racionalnije korišćenje raspoloživih površina građevinskog zemljišta;
- aktiviranje i intenziviranje atraktivne lokacije;
- pozicioniranje kao najznačajnije proizvodne zone u regionu;
- formiranje atraktivne i prepoznatljive proizvodne zone u širem okruženju;
- praćenje tokova sa svrhom realnog tržišnog oporezivanja (sa akcentom delatnosti lokalne zajednice koje se pomera od planiranja ka praćenju).

Osnovni cilj je formiranje regionalno značajne i prepoznatljive proizvodne zone, koja će svojim položajem, ali i karakterom prostornog uređenja i značajem poslovnog okruženja privlačiti vodeće kompanije iz različitih oblasti, od industrijske proizvodnje, preko transportnih centara do IT kompanija, istraživačkih i edukativnih centara.

Cilj načina organizacije naselja jeste omogućavanje polifunkcionalne naseljske strukture, tj. međusobnog umrežavanja različitih niskokonfliktnih aktivnosti kako bi se stvorio okvir za realizaciju interesa različitih učesnika.

1.3. Koncept proizvodne zone

Koncept proizvodne zone u Šimanovcima je postavljen na principima atraktivne zone u kojoj se prepliću zelenilo i izgrađeni proizvodni objekti, postavljen je na principima tehnološkog parka. Proizvodna zona se formira kao polifunkcionalni prostor sa urbanim karakterom.

Organizacija sadržaja na teritoriji predmetne zone vršena je po principu komplementarnih i kompatibilnih aktivnosti. Osnovnu organizaciju naselja čine urbane funkcije: proizvodnja, poslovanje, privređivanje, rekreacije, centri i smeštajni kapaciteti u funkciji proizvodne zone, u okviru kojih se u manjoj ili većoj meri mogu organizovati dopunski i prateći sadržaji komplementarnih i kompatibilnih aktivnosti u odnosu na vrstu i intenzitet konflikata koje određena kombinacija sadržaja proizvodi.

U ukupno planirane kapacitete, svakako se ubrajaju tehnička infrastruktura i prateći i ostali društveni sadržaji, koji delom postoje u neposrednom okruženju, ali i brojni komercijalni sadržaji. Zato su ovi prateći sadržaji i planirani uz osnovne i druge proizvodne kapacitete, kako bi se formirala atraktivna zona naseljskog karaktera.

Pored sredstava domaćih i stranih privatnih investitora, posebno za izgradnju tehničke infrastrukture mogla bi se angažovati i namenska sredstva Evropske Unije namenjena Balkanu preko Pakta za stabilnost, Evropske banke za obnovu i razvoj, Svetske Banke i drugih institucija, a uz podršku Međunarodnog monetarnog fonda i drugih finansijskih institucija.

Koncept zaštite i unapređenja životne sredine za područje Plana zasnovan je na održivom korišćenju prirodnih resursa, ekološki prihvatljivom upravljanju prirodnim vrednostima, prevenciji i kontroli potencijalnih oblika i izvora zagađivanja. Kroz adekvatnu prostornu distribuciju sadržaja i povećanje zelenih površina ka okolnom zemljištu, utiče sa na smanjenje mogućeg zagađenja prostora.

Održivo i ekološki prihvatljivo upravljanje prirodnim vrednostima (vazduh, voda, zemljište, šume, geološki resursi, biljni i životinjski svet) i zaštita životne sredine ostvarivaće se:

- donošenjem i sprovođenjem odluka kojima će biti obezbeđena uravnoteženost ekonomskog razvoja i zaštite životne sredine prostorne celine kroz implementaciju mera zaštite,
- planiranjem i održivim korišćenjem prirodnih resursa i činioca životne sredine,
- uspostavljanjem monitoringa, kontrole kvaliteta i stalnim unapređivanjem stanja životne sredine,
- razvrstavanjem, smanjenjem, ponovnim korišćenjem i reciklažom otpada.

Konceptom proizvodne zone neprofitabilno zemljište se intenzivnije koristi i pretvarata u visoko profitabilan prostor. U odnosu na prostorno – funkcionalnu različitost određenih delova, vrednost zemljišta se shodno očekivanoj nameni i tražnji povećava i utiče na tržište zemljišta. Kapitalni dobici nastaju kod promene namene zemljišta. Investicije u urbanu infrastrukturu utiču na stvaranje porasta agregirane vrednosti zemljišta u gradovima. Društveno – ekonomski razvoj dovodi do rasta potreba razvoja i tražnje građevinskog zemljišta. Stopa povećanja varira u zavisnosti od obima pretvaranja poljoprivrednog u građevinsko zemljište. Dinamičan privredni i urbani rast ogleda se preko uporednog kretanja cene zemljišta, cena potrošača i kretanje dohodka na 1 stanovnika.

Građevinsko zemljište se privodi nameni izgradnjom objekata ili izvođenjem drugih radova u skladu sa propisima o planiranju i uređenju prostora, što je preduslov za racionalno korišćenje i ekonomski efikasnu alokaciju. Na formiranje tržišne cene je građevinskog zemljišta utiče profitabilnost u eksploataciji u zavisnosti od planirane namene, stvorenih uslova po pitanju uređenja i tražnje za izgrađenim prostorom (proizvodnim, poslovnim itd.).

	Pretežna namena	Ukupna površina (ha)
1	Komercijalno-poslovna	104.6455
2	Proizvodno-uslužna	89.1335
3	Proizvodna	95.8877
4	Proizvodno- edukativno- smeštajna	76.1211
5	Ugostiteljsko -poslovna	12.035
6	Zelene površine	34.9424
7	Komunalna namena	2.0968
8	Saobraćajne površine	69.0984
9	autoput	24.0518
10	kanali	10.4222
	UKUPNO	518.43 ha

Tabela 3. Bilans površina zastupljenih namena - planirano stanje



Slika 10. Dijagram procentualnog odnosa zastupljenosti površina po nameni - planirano stanje

2. Ciljevi Plana

2.1. Opšti ciljevi Plana

Opšti cilj razvoja i napretka područja je razvoj u pravcu maksimalnog aktiviranja postojećih razvojnih potencijala, uz iskorišćavanje prednosti položaja, a poštujući principe održivog razvoja i postulate Nove atinske povelje. Ovakav razvoj podrazumeva usaglašenost ekonomskog, prostornog i socijalnog razvoja i harmoniju u prostornim odnosima.

Novi sadržaji i funkcije prostora se planiraju u cilju zadovoljenja potreba stanovnika šireg područja tj. na nivou regiona, a predstavljaju pokretač razvoja naselja u neposrednom okruženju i regiona u celini.

2.2. Posebni ciljevi Plana

Pored osnovnih ciljeva razvoja, mogu se izdvojiti posebni ciljevi Plana:

- povećanje intenziteta korišćenja predmetnog područja,
- jačanje stepena atraktivnosti pojedinih ambijenata i prirodnih resursa,
- razvoj proizvodne zone (proizvodnja, poslovanje i naučno-istraživački centri u kombinaciji sa pratećim sadržajima),
- koncentracija proizvodno-poslovnih sadržaja u cilju očuvanja i zaštite resursa poljoprivrednog zemljišta u širem okruženju,
- jačanje saobraćajnog i infrastrukturnog koridora autoputa kao osovine okupljanja profitabilnih, propulzivnih i atraktivnih sadržaja,
- zaštita i unapređenje životne sredine izborom proizvodno- poslovnih i drugih sadržaja koji neće biti rizični po životnu sredinu i isključujući visoko rizične industrije i srodne grane;
- formiranje zona servisnih i uslužnih aktivnosti koje će podržati tranzitni turizam duž koridora autoputa;
- ostvarenje zona mešovite namene;
- uvođenje urbanih sadržaja kao pratećih osnovnim strukturama staništa, kao što su usluge, zabava, servisi, sport i rekreacija ... itd;
- umrežavanje aktiviranih "punktova" putem jačanja saobraćajne mreže i njihovog povezivanja putem međusobno kompatibilnih sadržaja;
- uvođenje gradacije između punktova po hijerarhiji (primarni, sekundarni) i po karakteru (staništa, zabava, centri, ... itd);
- u središtima događanja istaći sociološki aspekt urbane forme; uvesti trgovce i pjacete kao mesta okupljanja;
- povezivanje mrežom pešačkih i biciklističkih komunikacija sa naseljem Šimanovci;
- uvođenje komercijalno-poslovnih funkcija na atraktivnim lokacijama;
- uvođenje novih urbanih oblika formiranja sklopova ... linijski, kompaktni...
- sveukupnom urbanističkom, građevinskom, enterijerskom, i oblikovnom (dizajnerskom) delatnošću, formirati jedinstveni duh i karakter ambijenata - prostora;
- ambijentalno i funkcionalno povezivanje.

Prioritetni cilj razvoja saobraćajne mreže u obuhvatu plana je obezbeđivanje saobraćajnih uslova za formiranje proizvodne zone, kroz:

- poboljšavanje prostorne organizacije saobraćajno-transportnog sistema;
- rezervisanje i zaštitu prostora za poboljšanje elemenata lokalnog saobraćaja kao osnovnog činioca prostorne organizacije proizvodne zone;
- povećanje ukupne mobilnosti stanovništva i poboljšanje ukupnog nivoa usluga,
- obezbeđivanje efikasnih saobraćajno - transportnih veza u proizvodnoj zoni i okruženju.

U skladu sa Prostornim planom Republike Srbije, u oblasti telekomunikacionog sistema, osnovni ciljevi za predmetno područje su:

- obezbediti telefone za sve privredne subjekte, ustanove i druge korisnike;
- zameniti dotrajalu opremu i modernizovati mrežu, da bi se obezbedilo pouzdanije i kvalitetnije funkcionisanje telekomunikacionog sistema i uslovi za uvođenje novih (savremenih) usluga;
- uvođenje novih telekomunikacionih usluga, primenom novih tehnologija, a posebno uvođenjem optičkih kablova i stvaranje uslova za formiranje širokopojasne ISDN (digitalne mreže integrisanih usluga);
- uvođenje mobilnih usluga zasnovanih na radio-prenosu;
- izgradnja moderne pristupne (kablovske) mreže za obezbeđenje širokopojasnih servisa.

U oblasti telekomunikacionog sistema radio-difuzije osnovni ciljevi su:

- razvoj i afirmacija javnih, komercijalnih i lokalnih radio i TV programa telekomunikacionog sistema radio-difuzije Republike, uz permanentno praćenje i uključivanje novih tehnologija u skladu sa svetskim trendovima;
- dogradnja mreže za dopunsko pokrivanje (TV i radio repetitori) i dogradnja postojećeg i razvoj novog sistema radio-relejnih veza;
- izgradnja kablovskog distribucionog sistema.

Ciljevi razvoja oblasti gazdovanjem zemljištem se može ostvariti takvim modelom upravljanja zemljištem koji uvažava tržište, sa jedne strane i poštuje princip poslovanja javnog sektora, sa druge strane. U tom smislu strategija gazdovanja nekretninama i zemljišne politike može se definisati:

- racionalnijim korišćenjem zemljišta kao retkog i ograničenog resursa;
- zaštitom socijalnih kategorija građana od tržišnog delovanja kroz posebne mehanizme;
- afirmacijom potencijalne rente i uvažavanjem svih učesnika u njenom efektiranju (vlasnik zemljišta, graditelj, zakupac objekta i lokalna zajednica);
- razradom mehanizama za aktiviranje do sada ustupljenih a nerealizovanih lokacija (kako bi se obezbedio dovoljan broj parcela za novogradnju);
- razdvajanjem javnog od ostalog građevinskog zemljišta za koje se hitno mora stvoriti elektronska baza podataka;
- određivanje uloge lokalne samouprave da razvojnom, poreskom i zemljišnom politikom grada definiše način upravljanja građevinskim zemljištem;
- razjašnjavanje svojinske situacije zemljišta i drugih nepokretnosti, veća ponuda na tržištu, snižavanje cene izgradnje i zakupa;
- uvođenje tržišnih poreza (porezi na nekretnine na bazi tržišnih vrednosti a ne procene lokalnih vlasti);
- kompletiranje katastarske evidencije. Gašenje dvostrukog knjiženja u zemljišnim knjigama i katastarskim evidencijama;
- privatizacija gradskog građevinskog zemljišta, otkup zemljišta od države;
- pojednostavljivanje i raspolaganja građevinskim zemljištem i ubrzanje izdavanja građevinskih dozvola;
- omogućavanje vlasništva nad zemljištem za strane državljane;
- završetak privatizacije, građevinsko zemljište je privatno (državno i opštinsko);
- proširivanje uloge privatnog sektora na oblast komunalnih usluga;
- omogućavanje partnerstva između javnog i privatnog sektora.

IV. PRAVILA UREĐENJA

1. Opšta pravila uređenja

1.1. Namena površina i podela na javno i ostalo zemljište

Celo područje predmetnog Plana je obuhvaćeno građevinskim rejonom. Građevinski rejon predmetnog Plana podeljen je na javno i ostalo građevinsko zemljište. Ostalo zemljište obuhvata zemljište pod površinama od opšteg interesa.

Planirane namene površina definisane su u dve grupe:

- Površine u okviru javnog građevinskog zemljišta:
 - Primarni saobraćajni koridori (autoput, nadvožnjak, obodne saobraćajnice);
 - zona zaštite autoputa i zona naplatne rampe;
 - ostale saobraćajnice unutar proizvodne zone i javni parkinzi;
 - infrastrukturni koridori i površine.
- Površine u okviru ostalog građevinskog zemljišta:
 - Zone I-V.

U okviru namena na javnom građevinskom zemljištu dominiraju saobraćajne i komunalne površine. Javnom građevinskom zemljištu pripadaju državni put I reda-koridor autoputa Hrvatska-Beograd i zaštitno zelenilo koridora autoputa. Najvećim delom su to ulični koridori, a predviđeno je i postojanje parkirnih površina, za potrebe proizvodne zone. Duž trasa tehničke infrastrukture predviđeno je javno zemljište u posebnom režimu korišćenja (zaštita infrastrukture). Na mestima gde se trase infrastrukture ne poklapaju sa planiranim uličnim koridorima obrazuju se slobodne površine u okviru blokova.

Ostalo građevinsko zemljište zauzima mnogo veći udeo u površini područja. Prema tipologiji predmetnog Plana Zone I–V definisane su prema planiranim pretežnim funkcijama i to su sledeće zone:

- Zona I : komercijalno-poslovne delatnosti,
- Zona II : proizvodno-uslužne delatnosti,
- Zona III : proizvodne delatnosti,
- Zona IV : proizvodno-edukativno-smeštajne delatnosti,
- Zona V : ugostiteljsko-poslovne delatnosti.

Tipične prostorne celine – zone definisane su na osnovu pretežnih namena, sadržaja i načina korišćenja zemljišta i na osnovu razlike u veličini parametara.

Pod pretežnim funkcijama podrazumeva se zastupljenost od 50-70%, pod dopunskim funkcijama podrazumeva se zastupljenost od 25-35%, a pod pratećim funkcijama podrazumeva se zastupljenost od 15-25 %. Obuhvat blokova po zonama dat je tabelom a prostorni raspored je definisan grafičkim prilogom:

Obuhvat blokova po zonama dat je tabelom a prostorni raspored je definisan grafičkim prilogom:

Zona građenja i opis zone	Blok
- Zona I : komercijalno-poslovna zona	III.1, deo III.2, deo III.3, deo III.4, deo III.5, III.6, IV.4, IV.5, IV.7, IV.8, IV.11, IV.12
- Zona II : proizvodno-uslužna zona	deo I.1, deo I.3, deo I.4, I.8, II.1, deo II.3, deo II.6, II.8, deo III.5, IV.1, IV.6, IV.9
- Zona III : proizvodna zona	deo I.1, I.2, deo I.3, deo I.4, I.5, I.6, I.7, deo II.3, deo II.6, II.9, deo III.2, deo III.3, deo III.4, IV.2.
- Zona IV : proizvodno-edukativno-smeštajna zona	II.2, II.4, II.5, II.7, II.10, IV.3.
- Zona V : ugostiteljsko-poslovna zona	IV.10



Slika 11. Plan namene površina sa sadržajima

Za pojedinačne blokove unutar zona I-V su planirane sledeće pretežne, dopunske i prateće funkcije, i sledeći mogući sadržaji:

BLOK I.1-zapadni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-uslužna	11, 14, 16, 17, 18, 19, 25
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Ugostiteljstvo-smeštaj	32, 42, 61

BLOK I.1-istočni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodnja	11, 14, 16, 17, 18, 19
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23, 25
PRATEĆE	Ugostiteljstvo-smeštaj	32, 42, 61

BLOK I.2	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodnja	11, 14, 16, 17, 18, 19
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Usluge	25, 42, 61

BLOK I.3-zapadni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodnja	11, 14, 16, 17, 18, 19
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Ugostiteljstvo-smeštaj	25,32, 42, 61

BLOK I.3-istočni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-uslužna	11, 14, 16, 17, 18, 19, 25
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Ugostiteljstvo-smeštaj	32, 42, 61

BLOK I.4-zapadni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-uslužna	11, 14, 16, 17, 18, 19, 25
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Ugostiteljstvo-smeštaj	32, 42, 61

BLOK I.4-istočni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodnja	10, 13, 16, 17, 18, 19
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23, 25
PRATEĆE	Ugostiteljstvo-smeštaj	32, 42, 61

BLOK I.5	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodnja	10, 13, 16, 17, 18, 19
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Usluge	25, 42, 61

BLOK I.6	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodnja	10, 13, 16, 17, 18, 19
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Usluge	25, 42, 61

BLOK I.7-zapadni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodnja	10, 13, 16, 17, 18, 19

DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Usluge	25, 42, 61

BLOK I.7-istočni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Saobraćajne površine	72
DOPUNSKE	Zelenilo	61
PRATEĆE		

BLOK I.8	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-uslužna	10, 13, 16, 17, 18, 19, 25
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Ugostiteljstvo-smeštaj	32, 42, 61, 62

BLOK II.1	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-uslužna	11, 14, 16, 17, 18, 19, 25
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Smeštajni kapaciteti	42, 61

BLOK II.2	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-edukativno-smeštajna	11, 14, 16, 17, 18, 19, 42, 51
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina-ugostiteljstvo	21, 22, 23, 25, 32
PRATEĆE	Sport i rekreacija	61, 62, 63

BLOK II.3-zapadni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-uslužna	10, 13, 16, 17, 18, 19, 25
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Ugostiteljstvo-smeštaj	32, 42, 61

BLOK II.3-istočni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodnja	10, 13, 16, 17, 18, 19
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Usluge	25, 42, 61

BLOK II.4	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-edukativno-smeštajna	10, 13, 16, 17, 18, 19, 42, 51
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina-ugostiteljstvo	21, 22, 23, 25, 32
PRATEĆE	Sport i rekreacija	61, 62, 63

BLOK II.5	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-edukativno-smeštajna	10, 13, 16, 17, 18, 19, 42, 51
DOPUNSKE	Poslovanje-trgovina-ugostiteljstvo	21, 22, 23, 25, 32
PRATEĆE	Sport i rekreacija	61, 62, 63

--	--	--

BLOK II.6-zapadni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodna-uslužna	10, 13, 16, 17, 18, 19, 25
DOPUNSKA	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Ugostiteljstvo-smeštaj	32, 42, 61

BLOK II.6-istočni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodnja	10, 13, 16, 17, 18, 19
DOPUNSKA	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Usluge	25, 42, 61

BLOK II.7	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-edukativno-smeštajna	10, 13, 16, 17, 18, 19, 42, 51
DOPUNSKA	Poslovanje-trgovina-ugostiteljstvo	21, 22, 23, 25, 32
PRATEĆE	Sport i rekreacija	61, 62, 63

BLOK II.8	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-uslužna	10, 13, 16, 17, 18, 19, 25
DOPUNSKA	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Ugostiteljstvo-smeštaj Komunalne površine	32, 42, 61 82

BLOK II.9	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodnja	10, 13, 16, 17, 18, 19
DOPUNSKA	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Usluge Komunalne površine	25, 42, 61 85

BLOK II.10	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-edukativno-smeštajna	10, 13, 16, 17, 18, 19, 42, 51
DOPUNSKA	Poslovanje-trgovina-ugostiteljstvo	21, 22, 23, 25, 32
PRATEĆE	Sport i rekreacija	61, 62, 63

BLOK III.1	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Komercijalno-poslovna	21, 22, 23
DOPUNSKA	Proizvodnja-usluge	11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 25,
PRATEĆE	Edukacija-smeštaj Komunalne površine	31, 32, 41, 42, 51, 61, 63 82

BLOK III.2-južni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Komercijalno-poslovna	21, 22, 23
DOPUNSKA	Proizvodnja-usluge	10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25
PRATEĆE	Smeštajni kapaciteti	31, 32, 41, 42, 61

BLOK III.2-severni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodnja	10, 13, 16, 17, 18, 19
DOPUNSKA	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Usluge	25, 42, 61

BLOK III.3-južni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Komercijalno-poslovna	21, 22, 23
DOPUNSKA	Proizvodnja-usluge	10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25
PRATEĆE	Smeštajni kapaciteti	31, 32, 41, 42, 61

BLOK III.3-severni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodnja	10, 13, 16, 17, 18, 19
DOPUNSKA	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Usluge	25, 42, 61

BLOK III.4-južni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Komercijalno-poslovna	21, 22, 23
DOPUNSKA	Proizvodnja-usluge	10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25
PRATEĆE	Smeštajni kapaciteti	31, 32, 41, 42, 61

BLOK III.4-severni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodnja	10, 13, 16, 17, 18, 19
DOPUNSKA	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Usluge	25, 42, 61

BLOK III.5-južni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Komercijalno-poslovna	21, 22, 23,
DOPUNSKA	Proizvodnja-usluge	10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25
PRATEĆE	Edukacija i smeštaj	31, 32, 41, 42, 51, 61, 62

BLOK III.5-severni deo	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Uslužno-proizvodna	10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25
DOPUNSKA	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Edukacija i smeštaj	31, 32, 42, 51, 61, 62

BLOK III.6	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Komercijalno-poslovna	21, 22, 23,
DOPUNSKA	Proizvodnja-usluge	12, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25
PRATEĆE	Edukacija i smeštaj Komunalne površine	31, 32, 41, 42, 51, 61, 62 83, 84

BLOK IV.1	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-uslužne	10, 13, 16, 17, 18, 19, 25
DOPUNSKA	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Ugostiteljstvo-smeštaj	32, 42, 61, 62

BLOK IV.2	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodnja	10, 13, 16, 17, 18, 19
DOPUNSKA	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Usluge	25, 42, 61

BLOK IV.3	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-edukativno-smeštajna Zelene površine (ispod dalekovoda)	10, 13, 16, 17, 18, 19, 42, 51 61, 62, 63
DOPUNSKA	Poslovanje-trgovina-ugostiteljstvo Parking površine (ispod dalekovoda)	21, 22, 23, 25, 32 72
PRATEĆE	Sport i rekreacija Komunalne površine	61, 62, 63 81

BLOK IV.4	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Komercijalno-poslovna	21, 22, 23,
DOPUNSKA	Proizvodnja-usluge	12, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25
PRATEĆE	Edukacija i smeštaj	31, 32, 41, 42, 51, 61, 62

BLOK IV.5	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Komercijalno-poslovna Zelene površine (deo ispod dalekovoda)	21, 22, 23, 61, 62, 63
DOPUNSKA	Proizvodnja-usluge Parking površine (deo ispod dalekovoda)	10, 13, 16, 17, 18, 19, 24, 25 72
PRATEĆE	Edukacija-smeštaj	31, 32, 41, 42, 51, 61, 62

BLOK IV.6	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-uslužne Zelene površine (deo ispod dalekovoda)	10, 13, 16, 17, 18, 19, 25 61, 62, 63
DOPUNSKA	Poslovanje-trgovina Parking površine (deo ispod dalekovoda)	21, 22, 23 72
PRATEĆE	Smeštajni kapaciteti	42, 61

BLOK IV.7	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Komercijalno-poslovna Zelene površine (deo ispod dalekovoda)	21, 22, 23, 61, 62, 63
DOPUNSKA	Proizvodnja-usluge Parking površine (deo ispod dalekovoda)	12, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25 72
PRATEĆE	Edukacija i smeštaj	31, 32, 41, 42, 51, 61, 62

BLOK IV.8	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Komercijalno-poslovna Zelene površine (deo ispod dalekovoda)	21, 22, 23, 61, 62, 63
DOPUNSKA	Proizvodnja-usluge Parking površine (deo ispod dalekovoda)	10, 13, 16, 17, 18, 19, 24, 25 72
PRATEĆE	Edukacija i smeštaj	31, 32, 41, 42, 51, 61, 62

BLOK IV.9	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Proizvodno-uslužna	10, 13, 16, 17, 18, 19, 25
DOPUNSKA	Poslovanje-trgovina	21, 22, 23
PRATEĆE	Smeštajni kapaciteti	42, 61

BLOK IV.10	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Ugostiteljsko-poslovna Saobracajne površine	24, 25, 31, 32 73
DOPUNSKA	Smeštajni kapaciteti Zelene površine	41 61, 62
PRATEĆE	Poslovanje-trgovina	19, 21, 22, 23, 61, 62, 63

BLOK IV.11	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Komercijalno-poslovna	21, 22, 23
DOPUNSKA	Proizvodnja-usluge	10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25
PRATEĆE	Edukacija i smeštaj Komunalne površine	31, 32, 41, 42, 51, 61, 62 82

BLOK IV.12	FUNKCIJE	SADRŽAJI
PRETEŽNE	Komercijalno-poslovna	21, 22, 23,
DOPUNSKA	Proizvodnja-usluge	12, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25
PRATEĆE	Edukacija i smeštaj Komunalne površine	31, 32, 41, 42, 51, 61, 62 83

Legenda za sadržaje:

1. PROIZVODNJA

10. INDUSTRIJSKA PROIZVODNJA

- pogoni
- postrojenja
- stanice

11. INDUSTRIJSKA PROIZVODNJA NEZAGAĐUJUĆEG KARAKTERA

- pogoni
- postrojenja
- stanice

12. INDUSTRIJSKA PROIZVODNJA BEZ MOGUĆNOSTI EKSPLOZIJA

- pogoni
- postrojenja
- stanice

13. ZANATSKA PROIZVODNJA ZAGAĐUJUĆEG KARAKTERA

- radionice
- remonti

14. ZANATSKA PROIZVODNJA

- radionice
- remont

15. ZANATSKA PROIZVODNJA BEZ MOGUĆNOSTI EKSPLOZIJA

- radionice
- remont

16. MANUFAKTURNA PROIZVODNJA

- manufakture
- radionice
- remont

17. GRAĐEVINSKA INDUSTRIJA

- pogoni
- radionice
- stovarišta
- vozni parkovi
- mašinski parkovi

18. PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA

- pogoni
- postrojenja
- merne stanice

19. SKLADIŠTENJE

- magacini
- skladišta
- stovarišta
- građare

2. POSLOVANJE, TRGOVINA I USLUGE**21. POSLOVANJE**

- predstavništva
- agencije
- poslovnice, banke
- biro
- prostori za okupljanja i kongrese

22. TRGOVINA VELEPRODAJNOG VIDA

- hipermarketi
- marketi
- auto-kuće

23. TRGOVINA MALOPRODAJNOG VIDA

- prodavice
- prodaja na otvorenom

24. USLUGE UZ PROMETNI SAOBRAĆAJ

- benzinske stanice
- auto-servisi
- lične usluge

25. USLUGE UZ PRODUKCIJU

- uslužno zanatstvo
- dostavne službe
- lične usluge
- katering službe
- službe nadgledanja i zaštite
- službe higijene i održavanja

3. TURIZAM I UGOSTITELJSTVO**31. SADRŽAJI TIU VIŠE KATEGORIJE**

- kafei
- restorani
- noćni klubovi

32. SADRŽAJI TIU NIŽE KATEGORIJE

- gostione
- ekspres-restorani
- 'drive in' restorani

4. STANOVANJE POSEBNOG VIDA**41. SMEŠTAJ UZ TRANZITNI SAOBRAĆAJ**

- moteli
- hoteli
- bungalovi

42. SMEŠTAJ UZ PRODUKCIJU

- poslovni apartmani
- hoteli
- pansioni
- bungalovi
- kuće za najam
- internati/studentски domovi

5. CENTRALNE NAMENE**51. OBRAZOVANJE**

- istraživački centri
- poligioni za praksu
- laboratorije
- univerziteti

6. REKREACIJA I SPORT**61. ZELENILO**

- parkovi
- zaštitno zelenilo

62. OTVORENE POVRŠI

- trgovi
- skverovi

63. SPORT

- igrališta
- sportski objekti
- bazeni

7. SAOBRAĆAJ**71. NAPLATNA RAMPA****72. PARKIRANJE ZA TERETNA VOZILA****73. ODMORIŠTA UZ AUTOPUT****8. KOMUNALNE NAMENE****81. KANALIZACIJA**

- prečišćać otpadnih voda

82. MOBILNA TELEFONIJA

- bazna stanica
- 83. ELEKTROPRIVREDA
 - trafostanice
- 84. SNABDEVANJE GASOM
 - merno-regulaciona stanica
- 85. TELEKOMUNIKACIJE
 - telefonska centrala

Planskim rešenjem predviđen raspored namena na ovom zemljištu vezuje se za mogućnosti i ograničenja područja pod Planom i njegovog okruženja. U skladu sa tim mogu se uočiti razlike između zona do autoputa (I, II, i V) i zona udaljenih od njega (III i IV). Odstupanja od navedenih obrazaca namena su moguća maksimalno 10%, i to u korist **sporta, rekreacije i edukativnih sadržaja**.

Blokovi u okviru III i IV zone, udaljeniji od autoputa, imaju veoma naglašenu namenu **proizvodnje**, a ostale namene su mahom prateće uz proizvodnju. Proizvodnja je u blokovima koji čine granicu ka okruženju ograničena na one proizvodne namene koje su nezagađujućeg karaktera po okolno poljoprivredno zemljište.

Ostale namene u zonama III i IV su usluge, poslovanje, trgovina kao i smeštajni kapaciteti i edukacija vezani uz proizvodnju. Od njih veći značaj je dat poslovanju i uslugama, kao namenama koje se veoma dobro povezuju sa delatnostima proizvodnje. Značaj usluga je veći u blokovima koji su najbolje povezani sa autoputem (blokovi I.3, I.8, II.1, II.3, II.8,). U u južnom delu III zone i istočnom delu IV zone uvode se i edukativni sadržaji i aktivnosti kao prateći proizvodnji.

Blokovi u okviru I, II i V zone, bliži autoputu, imaju takođe značajnu namenu **proizvodnje**, ali je značaj drugih namena veći i one su obično nezavisne od proizvodnje i više vezane za pogodnosti blizine autoputa (laka dostupnost, veliki broj slučajnih korisnika, vizuelna izloženost).

U blokovima I i II zone do autoputa dominiraju komercijalne namene - poslovanje, trgovina, usluge, turizam i ugostiteljstvo. Ovde su u okviru ovih namena predviđeni sadržaji vezani za pogodnost povezanosti sa autoputem poput predstavništava, agencija, trgovinskih marketa, restorana, ... Položaj ovih namena je definisan ovde iz razloga što se na ovaj način one smeštaju između mogućih korisnika iz sektora proizvodnje u unutrašnjosti područja i mogućih korisnika koji pristupaju području sa strane autoputa. Proizvodnja u blokovima duž autoputa mora biti bez mogućnosti eksplozija.

U vezi sa ovim sadržajima ovde su predviđena i namena smeštaja (hoteli, moteli, bungalovi,...), koja je namenjena korisnicima autoputa, ali je veoma važna i za budući razvoj celog područja (prateća uz proizvodnju).

U blizini autoputa u značajnom obimu je planirana i namena rekreacije i sporta. Ona se vezuje za veliki broj mogućih korisnika, ako i uz namenu smeštaja, čime se on obogaćuje i podiže mu se značaj. Drugi razlog je i postojanje zaštitnog zelenog pojasa do autoputa.

1.2. Plan javnog i ostalog građevinskog zemljišta

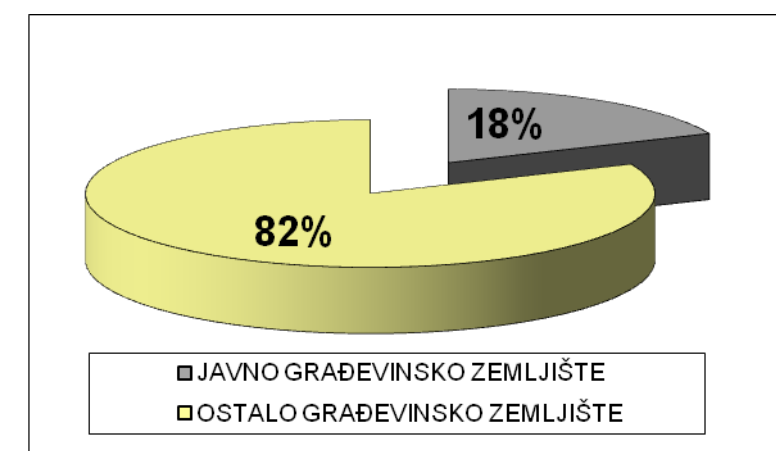
Javnim površinama u području plana pripadaju planirane lokacije, kompleksi i prostori: za objekte i aktivnosti od opšteg interesa; za parkove i javno zelenilo; za saobraćaj i saobraćajne površine; za vodne površine i retenzije, kao i sve postojeće površine za prethodne namene koje su evidentirane.

Kao skup planiranog javnog građevinskog zemljišta, ove površine su date na karti koja prikazuje granice i podele područja Plana detaljne regulacije. Gr. prilog: II.4.-Javno i ostalo građevinsko zemljište – planirano rešenje.

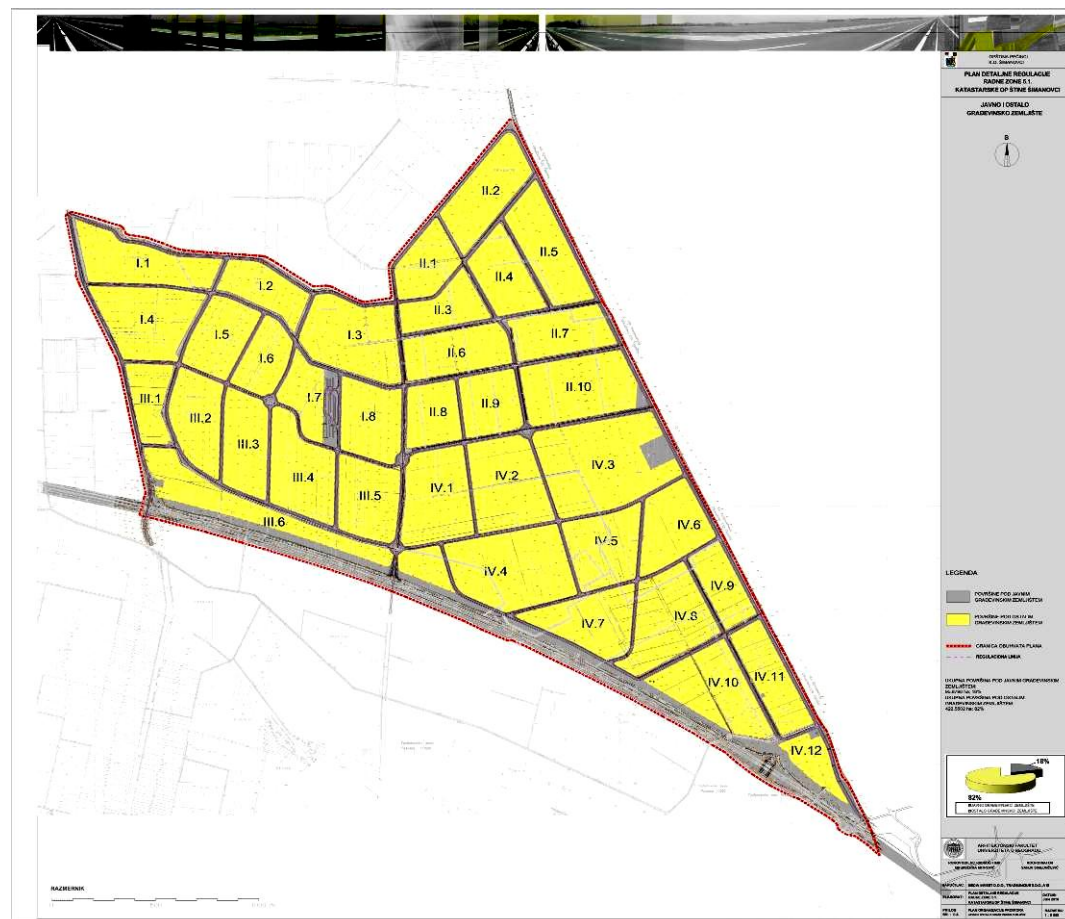
U okviru granice plana, zemljište koje nije planirano za javne površine opisane u prethodnom delu teksta dato je na grafičkim priložima ovog plana i predstavlja ostalo građevinsko zemljište.

PLANIRANE POVRŠINE POD JAVNIM I OSTALIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM (ha)	
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	45.0466
KOMUNALNA NAMENA	2.0968
OSTALE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	24.0518
PLANIRANE ZELENE POVRŠINE	14.2624
VODENE POVRŠINE	10.4222
UK. POV. POD JAVNIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM	95.8798
UK. PLANIRANO OSTALO ZEMLJIŠTE	422.5502
POVRŠINA PDR	518.43

Tabela 4. Planirani bilans površina pod javnim i ostalim građevinskim zemljištem po nameni



Slika 6. Dijagram procentualnog odnosa javnog i ostalog građevinskog zemljišta - planirano rešenje



Slika 7. Javno i ostalo građevinsko zemljište po nameni - planirano rešenje

1.3. Pravila parcelacije i preparcelacije

Građevinska parcela je prostor na kojem je moguća izgradnja objekata ukoliko ispunjava uslove:

- da se nalazi na prostoru na kojem je planirana izgradnja,
- da ima pristup na javnu površinu (ulica, trg, skver).

Građevinska parcela definisana je regulacionom linijom prema javnom prostoru, međnim linijama prema susednim parcelama i analitičko-geodetskim elementima prelomnih tačaka.

Ovim Planom je izvršena preparcelacija parcela javnih namena dok su parcele na ostalom zemljištu u stanju postojećeg katastra ili su predmet kasnije razrade kroz realizaciju Plana. Izuzetno, grafičkim prilogom Parcelacije predloženi su elementi projekta parcelacije na ostalom zemljištu kako bi se obezbedila racionalna organizacija prostora i adekvatan pristup pojedinim delovima planskog područja.

1.3.1. Pravila parcelacije i preparcelacije javnog građevinskog zemljišta

Parcele javnih namena definisane su ovim Planom, u svemu prema grafičkom prilogu Plan javnog i ostalog građevinskog zemljišta.

1.3.2. Pravila parcelacije i preparcelacije ostalog građevinskog zemljišta

Elementima parcelacije izvršena je parcelacija i preparcelacija na ostalom zemljištu u okviru navedenih prostornih celina – zona I-V, sa ciljem obezbeđenja racionalne organizacije prostora i optimalne veličine parcela na kojima će biti moguća izgradnja, potom radi adekvatnijeg pristupa pojedinim delovima palnskog područja i obezbeđenja pristupa na javni put i radi efikasnijeg sprovođenja Plana, u svemu prema grafičkom prilogu Parcelacije.

Granice između planiranih građevinskih parcela na ostalom zemljištu mogu se menjati izradom urbanističkog projekta. Granice između planiranih građevinskih parcela na ostalom zemljištu i parcela na javnom zemljištu ne mogu se menjati.

Dozvoljeno je ukрупnjavanje i deljenje katastarskih parcela na ostalom zemljištu po inicijativi korisnika a u skladu sa Pravilima građenja ovog Plana. Za potrebe ukрупnjavanja i deobe katastarskih parcela na ostalom zemljištu obavezna je izrada urbanističkog projekta.



Slika 14. Plan parcelacije

1.4. Pravila za regulaciju i nivelaciju površina

1.4.1. Pravila regulacije površina

Uslovima regulacije definišu se regulacione linije i građevinske linije, odnosno razdvaja se javno građevinsko zemljište od ostalog.

Regulacionim linijama je razgraničen prostor predmetnog Plana na površine u okviru javnog građevinskog zemljišta i površine u okviru ostalog građevinskog zemljišta, u svemu kao u grafičkom prilogu regulacije.

Javni ili urbani prostor definisan je: regulacionim linijama blokova koje ga okružuju i elementima fizičke strukture blokova neposredno uz javni prostor (objektima na parcelama uz regulacionu liniju).

Javni gradski prostori su:

- parkovi, skverovi, ulična raskršća, saobraćajnice, pešačke ulice, šetališta, kejovi.

Ulica je javni prostor koji služi kretanju i mirovanju svih vozila koji čine saobraćaj, pešaka, biciklista i invalida. Funkcija ulica je da omogućava komunikaciju ljudi i smeštaj vodovoda komunalne infrastrukture.

Blok je prostor u postojećem ili planiranom urbanom tkivu definisan:

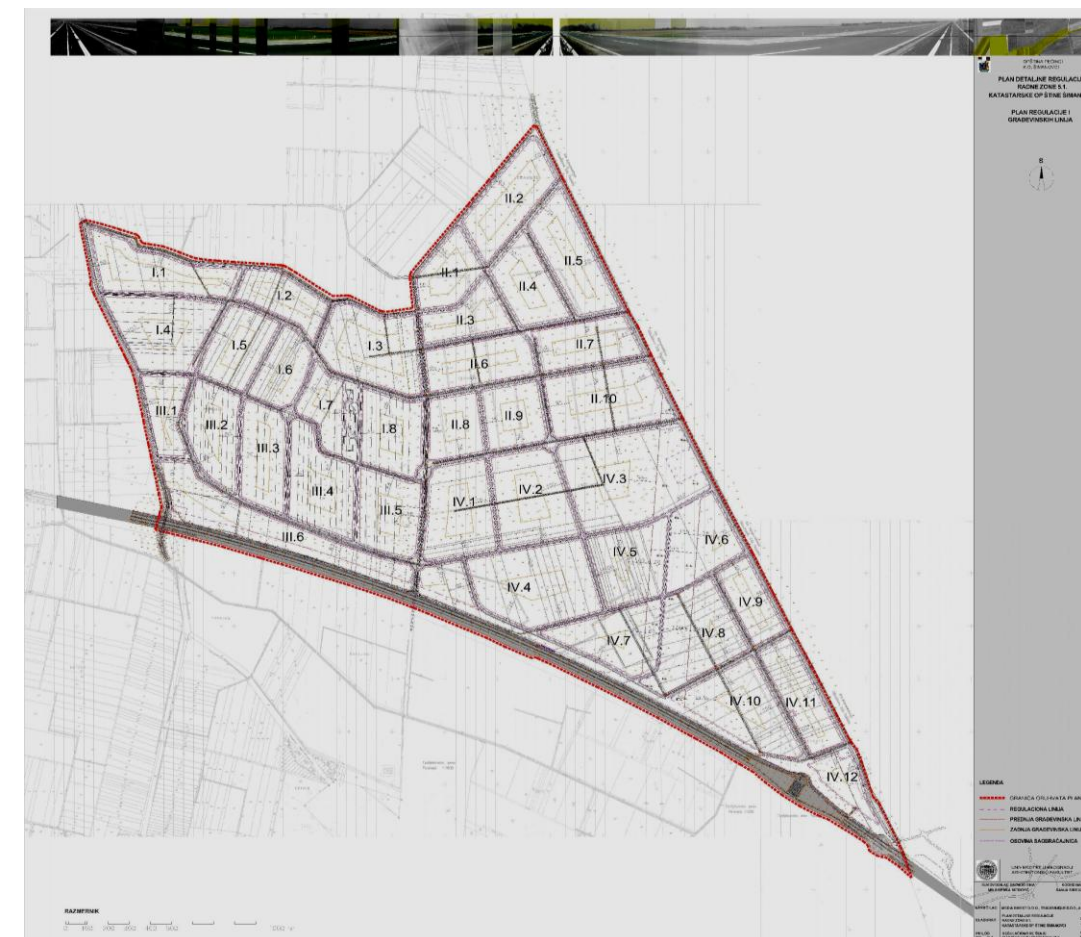
- saobraćajnicama (putevi, kolsko-pešačke staze, železničke pruge)
- prirodnim i veštačkim preprekama,
- granicama većih namena (industrija).

Regulacione linije su postavljene tako da obezbede nesmetano funkcionisanje saobraćaja, i da u prostoru ulice se uključe pored saobraćajnica i trotoara, biciklističke staze, ulično zelenilo, rasvetu, infrastrukturu, i kanale za prijem atmosferskih voda i melioraciju terena.

Ulice su širine od 20 do 25 m. Širina uličnog fronta zavisi od neophodnosti poštovanja postojećih melioracionih kanala, i njihovog uključivanja u javne površine.

Građevinska linija utvrđena je ovim planom u odnosu na regulacionu liniju i predstavlja liniju do koje je dozvoljeno da se gradi objekat i na kojoj može da se gradi objekat.

Planom detaljne regulacije proizvodne zone u Šimanovcima definisane su prednja i zadnja građevinska linije. Prednje građevinska linija je obavezujuća i objekat ne sme da pređe ovu liniju. Zadnja građevinska linije predstavljaju smernice za optimalnu izgradnju prostora i očuvanje zelenih i otvorenih prostora, ali nije obavezujuća. U zavisnosti od proizvodne tehnologije ili estetskih razloga objekti mogu da pređu preko zadnje građevinske linije, ali se ne smeju prekoračiti parametri koji su dati ovim planom.



Slika br.15. Koncept regulacionog rešenja sa građevinskim linijama

Visinska regulacija je definisana označenom preporučenom spratnošću, odnosno visinom objekata po celinama, gde se jedan nivo računa sa prosečnom spratnošću od 3.5-4 m. Spratnost je definisana kao maksimalna kod objekata koji nisu direktno namenjeni proizvodnom procesu, odnosno kod objekata poslovanja, istraživanja-edukacije, trgovine, ugostiteljstva usluga itd. Izuzetno, ukoliko tehnološki proces planiranih proizvodnih zona i objekata to zahteva, moguća je izgradnja preko maksimalnih visina definisanih planom, što će preciznije definisati u toku sprovođenja Plana.

Prostornim rešenjem predmetnog Plana vodilo se računa o dominantnim prostornim elementima uz koje je formirana intenzivnija izgrađenost prostora i viša spratnost. Dominantni prostorni elementi su autoput, na prvom mestu, zatim ulazne tačke u proizvodnu zonu i planirane sabirne saobraćajnice. Spratnost objekata opada sa udaljavanjem od dominantnih elemenata. Na taj način formirano je pet građevinskih zona.

1.4.2. Pravila nivelacije površina

Predmetnim Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi nivelacija prostora za izgradnju objekata, u svemu prema grafičkom prilogu Planirano saobraćajno rešenje sa nivelacijom.

Visinske kote na raskrsnicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna i mora se preciznije razraditi kroz sprovođenje ovog Plana, izradu urbanističkih projekata i izradu tehničke dokumentacije.

2. Posebna pravila uređenja

2.1. Uslovi za sportsko-rekreativne površine

Sportsko-rekreativne površine obuhvataju mahom namene na otvorenom, koje su prateće uz pretežne namene /proizvodnja, poslovanje, usluge/. Stoga se planirana namena sporta i rekreacije često kombinuje sa korišćenjem zelenih površina. Najznačajnije površine za sportsko-rekreativne sadržaje predviđene su u istočnom delu područja (blokovi II.2, II.4, II.5, II.7, II.10, IV.3, IV.5, IV.6, IV.7 i IV.8) uz tu prisutne sadržaje edukacije i smeštaja, mada se ovi sadržaji uvode i u svim drugim delovima gde je planiran smeštaj /blokovi do autoputa sa hotelima i motelima/.

Otvoreni prostori za okupljanje uređuju se kao prostori koji treba da omoguće okupljanje, druženje, zabavu i relaksaciju svih njihovih posetilaca (zaposlenih, turista, učenika,...). Uređuju se sa tendencijom maksimiziranja estetskih i ekoloških kvaliteta otvorenih prostora kao prostori u kojima je potrebno obezbediti: adekvatnu opremljenost i izbor materijala, adekvatno održavanje i korišćenje, adekvatnu zastupljenost različitih oblika vegetacije, zaštitu čoveka od zagađenja, buke od negativnih posledica proizvodnje i saobraćaja iz neposrednog okruženja. Izgradnja objekata nije dozvoljena.

Izgradnja sportsko-rekreativnih sadržaja u zatvorenom (sportske hale, "balon hale", teretane, natkriveni bazeni i sl.) takođe je moguća, a poželjno je da bude povezana sa sadržajima smeštaja i edukacije. Zavisnost ovih prostora od zelenila nije tolika kao kod sportsko-rekreativnih sadržaja na otvorenom.

2.2. Pravila uređenja za slobodne i zelene površine

Slobodne i zelene površine većim delom su planirane kao prateće uz dominantne: proizvodnju, poslovanje i usluge, a posebno u blokovima gde postoji namena smeštaja i edukacije, koje imaju potrebu za obrazovanjem prijatnijeg ambijenta za boravak ljudi. Stoga se planirana namena zelenih površi često kombinuje sa sportsko-rekreativnim sadržajima, koji se smeštaju iz sličnih potreba.

Predmetnim planom predviđeno zelenilo kao pretežna namena prisutno je na dva mesta:

- U zoni prolaza dalekovoda kroz područje u njegovoj istočnoj polovini. Zona zaštite ispod dalekovoda uređuje se kao park sa pratećim parkirnim površinama. Ova zona obuhvata delove blokova IV.3, IV.5, IV.6, IV.7, IV.8.
- Zona zaštitnog zelenila duž južne granice područja, a severne strane autoputa E70 (Beograd-Šid). Širina ovog pojasa je 50 m.

Pored blokova i delova područja sa značajnim udelom zelenih površi zelenilo je potrebno uvesti i na nivou blokova i parcela sa drugim pretežnim namenama iz razloga poboljšanja i unapređenja prirodnih i stvorenih uslova (zaštita od vetra, buke, vizuelni kvaliteti, vizuelna prepreka i sl.).

2.2.1. Uslovi za površine namenjene zaštitnom zelenilu

Predmetnim planom je predviđena dispozicija zone zaštitnog zelenila duž južne granice područja, a severne strane autoputa E70 (Beograd-Šid), odnosno posmatrano iz pravca Beograda sa desne strane. Blokovi u okviru ove zone su III.6, IV.4, IV.10 i IV.12.

Ovim Planom je takođe predviđena zona zaštitnog zelenila u vidu linearnog pojasa zaštitnog zelenila širine od 40 m. Prostorna celina pojasa zaštitnog zelenila ima prevashodnu ulogu zaštite područja od nepovoljnih uticaja autoputa, uglavnom stvorenih (buka, vibracije, aerozagađenje), ali prirodnih (udarni

naleti vetra, velika osunčanost). Uz primenu adekvatnog visokog autohtonog rastinja i njegovu gustinu obezbeđuje delimičnu zaštitu na pravcu dominantnih uticaja. U okviru ove prostorne celine i pojasa zaštitnog zelenila koja pripada kategoriji javnog građevinskog zemljišta nije dozvoljena gradnja stalnih niti privremenih objekata.

2.3. Pravila uređenja za saobraćajne površine

Okosnicu putne mreže posmatrane proizvodne zone činio bi autoput E-70 koji bi povezao ovu industrijsku zonu sa čitavom Srbijom, a dalje i sa Evropom, Bliskim i Dalekim Istokom, kao i sa Severnom Afrikom.

Veza ove planirane proizvodne zone sa autoputem E-70 ostvaruje se preko postojećeg nadvožnjaka (stacionaža km 548+760.00), planiranog nadvožnjaka koji je predviđen Prostornim planom područja infrastrukturnog koridora granica Hrvatske-Beograd (stacionaža km 550+000.00), kao i preko postojeće denivelisane petlje. Širina kolovozne trake saobraćajnice preko planiranog nadvožnjaka iznosi 6.50m, a minimalna visina podvožnjaka iznosi 4.50m.

Na grafičkom prilogu ucrtana je granica putnog pojasa, kao i granica neposrednog pojasa zaštite.

U grafičkom prilogu u razmeri 1: 2500, prikazano je postojeće i planirano stanje sa jasno ucrtanim saobraćajnicama, obeležene su stacionaže novoplaniranih i postojećih ukrasnih mesta i priključaka.

Novoplaniranim saobraćajnicama u okviru planirane proizvodne zone dopunjuju se saobraćajne veze u postojećoj mreži saobraćajnica (postojeći nadvožnjak i lokalni put), povećava se saobraćajni kapacitet mreže i omogućuje se pristup novoplaniranim sadržajima.

Predviđena je izgradnja dvadeset novih saobraćajnica, kao i rekonstrukcija jedne postojeće saobraćajnice. Pored planiranih saobraćajnica u okviru ove proizvodne zone planira se javni parking za teretna vozila uz saobraćajnicu 20-20. Ovaj parking bi sadržao:

- 29 parking mesta za teška teretna vozila,
- 40 parking mesta za teška teretna vozila sa poluprikolicom I prikolicom,
- 22 parking mesta za srednje laka teretna vozila.

Ovim planom detaljne regulacije previđena je izgradnja 31.84 km novih saobraćajnica, kao i rekonstrukcija postojeće saobraćajnice (deo saobraćajnice 1-1) u dužini od 0,55 km.

Planira se i izgradnja četiri kružne raskrsnice unutrašnjeg radijusa 20 m u okviru proizvodne zone, kao što je dato u grafičkom prilogu.

Širine kolovoza novoplaniranih saobraćajnica su različite i iznose 6.00m, 6.50m i 7.00m za dvosmerni saobraćaj. Poprečni nagib kolovoza je 2.50%. Na ovim saobraćajnicama je bitno ostvariti prohodnost merodavnog vozila (teško tereno vozilo sa prikolicom). Planirana je izgradnja duž svih saobraćajnica sa jedne strane trotoara širine 1.50m, a sa druge strane biciklističke staze za dvosmernu kretanje širine 2.50m, poprečni nagib trotoara i biciklističke staze iznosi 2.00% ka kolovozu i denivelisan je u odnosu na kolovoz 12cm. U poprečnom profile sa obe strane krajnjih saobraćajnih površina planirane su i bankine od po 2.00m, sa poprečnim nagibom od 4.00% ka okolnom terenu. Planirane saobraćajnice izvoditi u nasipu u odnosu na postojeći teren minimum 0.5m, tako da se ostvari minimalni podužni nagib nivelete od 0.30%.

Saobraćajnu mrežu proizvodne zone činiće sledeće kategorije saobraćajnica:

- sabirne saobraćajnice (prva faza izgradnje)
- pristupne saobraćajnice (druga faza izgradnje).

Sve saobraćajne površine moraju imati fleksibilnu kolovoznu konstrukciju od asfalt betona. Nivelaciono , novoplanirane saobraćajnice moraju biti uklopljene na mestima ukrštanja sa već postojećim saobraćajnicama, dok se na ostalim delovima određuju na osnovu topografije terena. Kolovozne konstrukcije potrebno je dimenzionisati na osnovu odgovarajućeg saobraćajnog opterećenja (teško saobraćajno opterećenje, osovinsko opterećenje od minimum 11.5 tona po osovini), klimatskih i geotehničkih uslova.

Potrebno je planirati na svim saobraćajnicama i horizontalnu i vertikalnu signalizaciju.

Novoplanirane saobraćajnice sa planiraju za period od 20 godina, dok se rekonstrukcija postojećih puteva planira za period od 5-10 godina, u zavisnosti od konkretnih uslova.

Saobraćajne površine će se odvodnjavati preko slivnika povezanih u sistem kišne kanalizacije.

Pristupe u servisni ili magacinski deo objekta ostvariti kolskim ulazima-izlazima ovisno od potreba korisnika.

Sve elemente poprečnog profila saobraćajnih profila razdeliti gotovim betonskim elementima. Kolovozni zastor prevideti od asfal betona, kao i površine trotoara.

2.3.1. Pravila za rešavanje parkiranja u okviru parcele

Putnička vozila

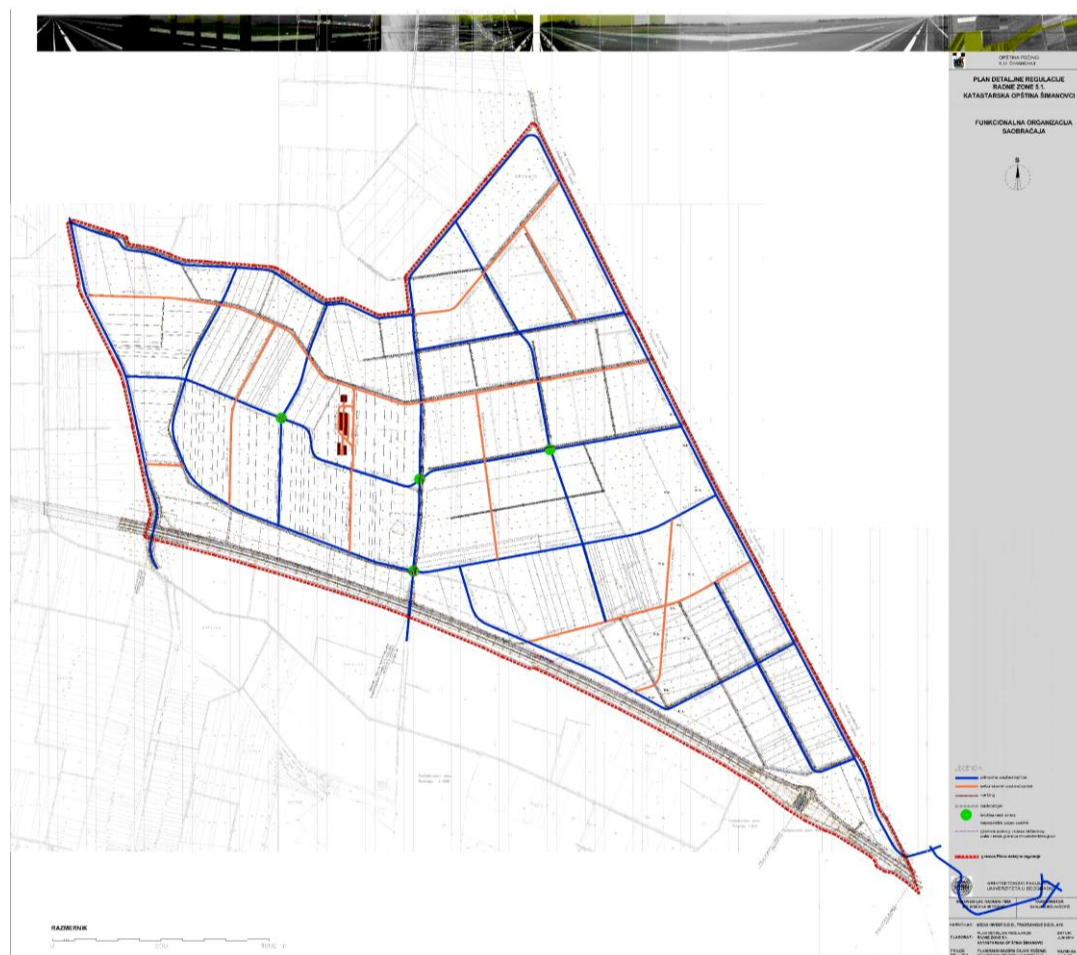
1 pm na 70m² prostora namenjenog za poslovanje (upravne zgrade).

Preporuka je da se za svaku lokaciju uradi studija za stacionarni saobraćaj u zavisnosti od namene lokacije.

Parkiranje za teretna vozila u zavisnosti od potreba korisnika.



Slika 16. Plan saobraćajne infrastrukture



Slika 17. Funkcionalna organizacija saobraćaja

2.4. Pravila uređenja za tehničku infrastrukturu i komunalne površine

2.4.1. Vodovod

Konačno rešenje vodosnabdevanja šire prostorne celine, pa i razmatranog prostora, rešiće se povezivanjem na sistem Regionalnog vodovoda "Istočni Srem", koji čine vodozahvat duž reke Save i sistem reni bunara u dužini od oko 27,5 km i eksploatacione izdašnosti oko 3,6 m³/s.

Do povezivanja na sistem Regionalnog vodovoda "Istočni Srem", snabdevanje vodom na predmetnom prostoru rešiti izgradnjom bušenih bunara i izgradnjom mikrovodovoda za više korisnika. Lokacije bunara definisati na osnovu detaljnih hidrogeoloških ispitivanja. Posebnu pažnju posvetiti izboru mesta za bušenje bunara, kao i regulisanja zone zaštite oko bunara a sve prema Zakonu o vodama ("Službeni glasnik RS", br. 46/91), Pravilniku o načinu održavanja zona i pojaseva sanitarne zaštite objekata za snabdevanje vodom za piće ("Službeni glasnik SRS", br. 37/78), Pravilniku o higijenskoj ispravnosti vode za piće ("Službeni list SFRJ", br. 33/87) i Zakonu o sanitarnom nadzoru ("Službeni glasnik RS", br. 125/2004). Snabdevanje tehnološkom vodom potrošača moguće je iz prvog vodonosnog sloja (freatska izdan), uz stalnu kontrolu ispravnosti vode pre i u toku eksploatacije.

Za izgradnju bunara i zahvatanje podzemnih voda u granicama Plana, potrebno je pribaviti odobrenje nadležnog Ministarstva nauke i zaštite životne sredine—Uprava za zaštitu životne sredine a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Službeni glasnik RS", br. 44/95) i drugim važećim propisima.

Da bi se obezbedilo snabdevanje vodom budućih potrošača, potrebno je duž svih planiranih saobraćajnica predvideti distributivnu vodovodnu mrežu.

Ulične cevovode predvideti u regulaciji saobraćajnica, u trotoarima ili zelenim površinama pored trotoara, na dovoljnom rastojanju od ostalih instalacija raspoređenih u prostoru, a prema sinhron planu.

Na vodovodnoj mreži na svim račvanjima i bočnim povezivanjima cevovoda planirati okna sa vodovodnim armaturama, koje omogućavaju nesmetano funkcionisanje. Minimalni prečnik cevovoda ulične mreže je Ø150 mm.

Vodovodnu mrežu opremiti nadzemnim protivpožarnim hidrantima Ø80 mm, na propisanom odstojanju od 80,0 m do 150,0 m. Rastojanje hidranta od objekta zavisi od namene, veličine, visine i drugih karakteristika objekta i iznosi najmanje 5,0 m a najviše 80,0 m, a u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni list SFRJ", br. 30/91).

Unutar plana izgraditi vodovodnu mrežu prema planiranim namenama, rasporedu objekata, saobraćajnica, pešačkih staza i dr.

Karakteristike objekata vodovodne mreže definisati kroz izradu tehničke dokumentacije. Projekte vodovodne mreže i objekata raditi prema tehničkim propisima nadležne komunalne organizacije i na iste pribaviti saglasnost.

Izradu projektne dokumentacije, izgradnju vodovodne mreže, način i mesto priključenja objekata na spoljnu vodovodnu mrežu raditi u saradnji i prema uslovima nadležnog javnog i komunalnog preduzeća.

2.4.2. Kanalizacija

Do izgradnje gradske kanalizacione mreže, odvođenje otpadnih voda rešiti alternativno, putem vodonepropusnih septičkih jama.

Septičku jamu udaljiti od regulacione linije min 5 m, od susedne parcele min. 2 m, od objekata min. 3 m. Kroz tehničku dokumentaciju dati proračun kapaciteta septičkih jama, sa dinamikom pražnjenja. Pražnjenje septičkih jama mora vršiti nadležna komunalna radna organizacija. Konstrukcija septičkih jama mora biti takva, da se zadovolje sanitarni uslovi. Nakon priključenja na gradski kanalizacioni sistem, septičke jame i prostor oko njih potrebno je sanitarno obezbediti.

Otpadne vode sa područja Plana moraju se prečistiti na lokaciji, do kvaliteta vode u recipijentu, propisanog Uredbom o kategorizaciji vodotoka ("Službeni glasnik RS", br. 5/68).

Unutar Plana izgraditi mrežu kišne i fekalne kanalizacije shodno potrebama korisnika, rasporedu objekata, saobraćajnom rešenju, tehnološkim potrebama za proizvodnju i dr. Minimalni prečnici sekundarne kišne kanalizacije moraju biti Ø300 mm, a sekundarne fekalne kanalizacije min Ø250 mm. Upotrebene vode sistemom kanala sakupiti i odvesti od uređaja za prečišćavanje otpadnih voda.

Dimenzija i izbor odgovarajuće veličine uređaja za prečišćavanje odrediti kroz tehničku dokumentaciju u zavisnosti od specifičnog hidrauličkog i biološkog opterećenja za različite korisnike, odnosno objekte a na osnovu topografsko hidrografskih podloga u odgovarajućoj razmeri.

Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda treba da je udaljeno oko 50-100 m od objekta, po mogućstvu da je postavljeno u blizini nekog recipijenta-kanala.

Za uređaj za prečišćavanje otpadnih voda treba odrediti javnu parcelu, obezbediti struju i pristupni put. Tačan položaj postrojenja sa pripadajućom parcelom definisaće se kroz izradu Urbanističkih projekata i odgovarajuće tehničke dokumentacije.

U granicama plana predvideti odvodnjavanje svih slobodnih površina i ulica, vodeći računa o kvalitetu voda koje se prihvataju kanalizacionim sistemom.

Atmosferske vode sa krovih površina sistemom oluka i slivnika usmeriti ka zelenim površinama unutar planiranih kompleksa u planu.

Atmosferske vode sa lokacija, koje mogu biti opterećene mastima i uljima, pre upuštanja u kanalizaciju potrebno je prečistiti na separatorima ulja i masti.

Industrijske otpadne vode pre ispuštanja u recipijent prečistiti do propisanog kvaliteta.

Sakupljene kišne vode usmeriti ka nekom od najbližih merioracionih kanala a otpadne ka uređaju za prečišćavanje otpadnih voda-PPOV.

Po izgradnji planirane, javne kanalizacione mreže, septničke jame i prostor oko njih, neophodno je propisno sanitarno obezbediti.

Kvalitet voda koje se priključuju na gradsku kanalizacionu mrežu, mora zadovoljiti uslovljenosti date Pravilnikom o tehničkim i sanitarnim uslovima za upuštanje otpadnih voda u gradsku kanalizaciju ("Služeni list grada Beograda", br. 2 od 3.2.1986. god.).

Karakteristike objekata kanalizacione mreže (kanalizacione crpne stanice, septičke jame, kanalizacioni vodovi, tip cevi i dr.) definisati kroz izradu tehničke dokumentacije. Projekte kanalizacione mreže i objekata raditi prema tehničkim propisima nadležne komunalne organizacije i na iste pribaviti saglasnost.

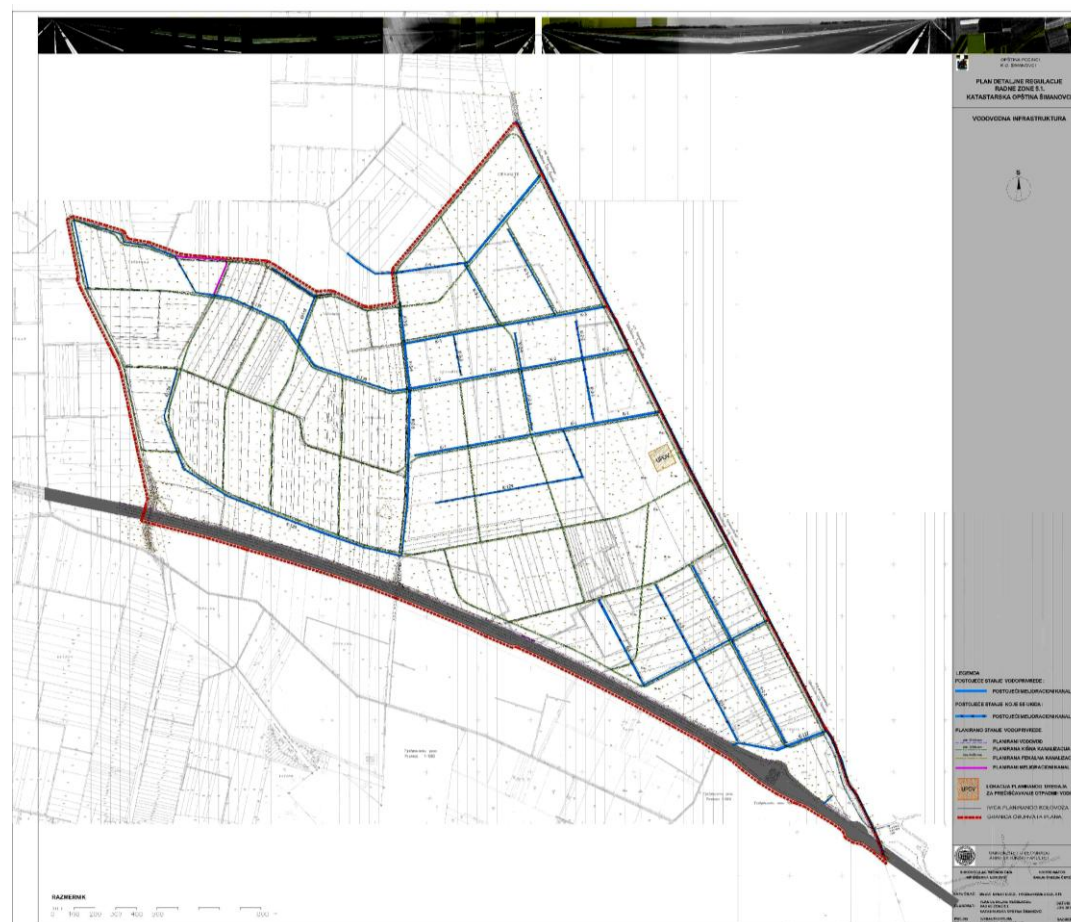
Izradu projektne dokumentacije, izgradnju kanalizacione mreže, način i mesto priključenja objekata na spoljnu kanalizacionu mrežu raditi u saradnji i prema uslovima nadležnog javnog komunalnog preduzeća.

2.4.3. Vodoprivreda

Na prostoru opštine Pećinci, u okviru koje se nalazi i razmatrani prostor, planira se izgradnja podsistema za navodnjavanje veće obradive površine, iz Podsistema "Istočni Srem" - donja zona sa zahvatom vode na reci Savi kod naselja Progar, tako što će se navodnjavati prvo površine uz magistralne dovodnike: kanal Galovicu i Progarsku Jarčinu. Novi kanalski pravci - dovodnici, vodiće vodu do budućih površina za navodnjavanje i gradiće se nakon realizacije sistema za navodnjavanje na površinama koje se mogu odmah privesti pod navodnjavanje.

U garnicama plana nalaze se sledeći kanali:

- u zoni "Iganovica"– blok C: K-1, K-2, K-2-1, K-2-2, K-2-3, K-2-4, K-2-5, K-3, K-3-1, K-3-2, K-3-3, K-3-4, K-3-5 i K-4; širine dna 0,60 m, dubine u opsegu od 1,5 do 2,5 m i pada dna kanala u opsegu od 0,60 do 0,70 ‰;
 - u zoni pored autoputa Beograd-Zagreb: K-1, K-1-1, K-1-2, K-1-3, K-1-4, K-128, K-127, K-129, K-131, K-139, K-140, K-141, K-143, K-144, K-145 i K-146; širine dna uglavnom 0,60 m, dubine u opsegu od 1,5 do 2,0 m.
- Pored ivice kanala planirati pojas širine 5 m za potrebe održavanja kanala;
 - Na predmetnom prostoru planirati kanalizaciju po separacionom principu;
 - Atmosferske vode sa čistih površina (krovovi, nadstrešnice i sl.) bez prethodnog prečišćavanja upuštati u okolne zelene površine;
 - Zagađene atmosferske vode sa manipulativnih, saobraćajnih i parking površina, pre upuštanja u recipijent-melioracione kanale, putem odgovarajućeg separatora prečistiti do propisanog nivoa kvaliteta za II klasu voda;
 - Sanitarno-fekalne i tehnološke otpadne vode sa predmetnog prostora prikupiti posebnim sistemom kanalizacije i odvesti do gradske kanalizacije, ukoliko ona postoji, u suprotnom iste ispuštati u septičke jame, koje će prazniti nadležno JKP;
 - Nakon izgradnje planirane, javne kanalizacione mreže, sve otpadne vode priključiti na javnu mrežu a septničke jame i prostor oko njih propisno sanitarno obezbediti;
 - Posle prevezivanja, kvalitet voda koje se priključuju na gradski kanalizacioni sistem mora da odgovara Pravilnikom o tehničkim i sanitarnim uslovima za upuštanje otpadnih voda u gradsku kanalizaciju ("Služeni list grada Beograda", br. 2 od 3.2.1986. god.);
 - Kvalitet voda koje se ispuštaju u recipijent-kanalsku mrežu ne sme da naruši održavanje propisane II klase voda;
 - Na mestima ukršanja kanala sa planiranim saobraćajnicama planirati prouste odgovarajućih dimenzija;
 - Kanale K-4, K-1-3, K-1-4, K-1, K-2-1, K-2-2, K-129 i K-3-3 koji prelaze preko planirani objekata ukinuti a kanal K-139 lokalno izmestiti po obodu planiranog kompleksa.



Slika 18. Plan vodoprivredne infrastrukture

2.4.4. Elektroenergetska mreža

Na predmetnom području se nalaze sledeći nadzemni elektroenergetski vodovi:

- Dalekovod naponskog nivoa 400 kV br. 406/1, veza Novi Sad 3 – Obrenovac "Mladost";
- Dalekovod naponskog nivoa 400 kV br. 450, veza Novi Sad 3 – Obrenovac "Mladost";
- Dalekovod naponskog nivoa 220 kV br. 217/1, veza Obrenovac A – Novi Sad 3;

Svaka gradnja ispod i u blizini dalekovoda uslovljena je „Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV“ (Sl. list SFRJ br. 65/88).

Za dobijanje saglasnosti na gradnju objekata u blizini ili ispod dalekovoda, potrebna je saglasnost JP „Elektromreža Srbije“. Saglasnost se daje na izrađeni elaborat u kome je dat tačan odnos predmetnog dalekovoda i objekata koji se grade uz zadovoljenje „Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV“ (Sl. list SFRJ br. 65/88).

Objekti i mreža naponskog nivoa 35 kV

Za potrebe planiranih potrošača potrebno je izgraditi 2 (dve) nove TS 35/(20)10kV, maksimalnih kapaciteta. Planirane TS 35/(20)10kV izvešće se kao otvoreno ili zatvoreno postrojenje 35 kV. Za potrebe smeštaja razvoda 10(20) kV, aku baterije, sopstvene potrošnje i komandnog dela i izgradiće se komandno-pogonska zgrada. Komandno-pogonsku zgradu predvideti kao montažnu u sistemu gradnje od prefabrikovanih betonskih elemenata. Veličina i raspored prostorija odrediti u svemu prema tehnološkom procesu i dispoziciji iz glavnog elektrotehničkog projekta. Visina objekta uslovljena je dimenzijama opreme koja se ugrađuje. Oko objekta je betonski trotoar potrebne širine, sa nagibom od objekta. Fundiranje objekta raditi prema uslovima iz geotehničkog elaborata.

Spoljašnji deo građevinskog dela TS 35/(20)10 čine: temelji sa transformatorima i visokonaponska oprema, protivpožarni zid, kade za ulje, uljna kanalizacijai jama za ulje.

Temelje transformatora dimenzionisati prema opterećenju od transformatora. Kade za ulje su oblikovane i prema tipu transformatora i sa potrebnim nagibima i rešetkama za odvod ulja. Ispuna kade je od krupnog granulisanog šljunka. Protiv-požarni zid je armirano-betonski, postaviti između dva trafoa. Uljna kanalizacija je od keramičkih ili sličnih cevi sa potrebnim nagibima ka jami za ulje. Jama za ulje je kružnog preseka, od prefabrikovanih cevi, od vodonepropusnog betona, dimenzionisati za prijem ulja jednog trafoa. Granica kompleksa TS 35/(20)10kV i građevinska linija se poklapaju. Kompleks TS 35/(20)10 kV ograditi metalnom ogradom na betonskom parapetu, minimalne visine 1,80 m. U ogradi predvideti potrebne kapije za ulazak i unošenje potrebne opreme. Pristup predmetnoj lokaciji ostvariti preko pristupne saobraćajnice. Pristupnu saobraćajnicu planirati sa širinom od min. 3,00 m.

Planirane TS 35/10(20)kV predvideti u okviru parcele novog objekta u ostalom zemljištu i obezbediti prostor dimenzija od oko 40x30 m.

Planirane TS 35/10(20)kV priključiti na postojeći elektroenergetski sistem 35 kV, podzemnim elektroenergetskim vodovima 35 kV prema odgovarajućim tehničkim preporukama JP "Elektrovojvodina". Planirane podzemne elektroenergetske vodove 35 kV izvesti u profilima postojećih i planiranih saobraćajnica. Planirane podzemne elektroenergetske vodove 35 kV izvesti podzemno položenim u rov na dubini 1,1 m i širini u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova 35 kV.

Na mestima gde se očekuju veća mehanička naprezanja tla, elektroenergetske vodove postaviti u kablovsku kanalizaciju ili zaštitne cevi kao i na prilazima ispod kolovoza saobraćajnica

Objekti i mreža naponskog nivoa 10(20) kV

Potrebno jednovremeno opterećenje kao i podaci o potrebnom specifičnom opterećenju za pojedine vrste objekata su:

objekti ugostiteljstva	80-120 W/m ² neto površine
objekti poslovanja	60-120 W/m ² neto površine
ostale namene	30-100 W/m ² neto površine

Prema urbanističkim pokazateljima za predmetno područje je potrebno izgraditi oko 101 (stotinu i jedna) TS 10(20)/0,4 kV instalisane snage 630kVA, kapaciteta 1000 kVA. Na predmetnom području, u svakom novom objektu koji se gradi ili na njegovoj parceli, prema planskom uređenju prostora, predvideti mogućnost izgradnje nove TS 10(20)/0,4 kV prema pravilima gradnje, osim ako je energetskim uslovima nadležne Elektrodistribucije drugačije predviđeno. Planirane TS 10(20)/04 kV postaviti u sklopu novog objekta koji se gradi pod sledećim uslovima:

- prostorije za smeštaj TS 10(20)/04 kV, svojim dimenzijama i rasporedom treba da posluži za smeštaj transformatora i odgovarajuće opreme;
- transformatorska stanica mora imati dva odvojena odeljenja i to: odeljenje za smeštaj transformatora i odeljenje za smeštaj razvoda visokog i niskog napona;
- betonsko postolje u odeljenju za smeštaj transformatora mora biti konstruktivno odvojeno od konstrukcije zgrade. Između oslonca transformatora i transformatora postaviti elastičnu podlogu u cilju presecanja akustičnih mostova (prenosa vibracija);
- obezbediti zvučnu izolaciju tavanice prostorije za smeštaj transformatora i blokirati izvor zvuka duž zidova prostorije,
- predvideti toplotnu izolaciju prostorija TS ;
- svako odeljenje mora imati nesmetan direktan pristup spolja;
- kolski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice.

Planirane TS 10(20)/04 kV postaviti na parceli novog objekta koji se gradi, kao slobodno stojeći objekat, pod sledećim uslovima:

- predvideti ih u okviru parcele novog objekta u ostalom zemljištu i obezbediti prostor dimenzija 5x6m;
- prostorije za smeštaj TS 10(20)/04 kV, svojim dimenzijama i rasporedom treba da posluži za smeštaj transformatora i odgovarajuće opreme;
- transformatorska stanica mora imati dva odvojena odeljenja i to: odeljenje za smeštaj transformatora i odeljenje za smeštaj razvoda visokog i niskog napona;
- kolski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice.

Planirane TS 10(20)/0,4 kV povezati elektroenergetskim vodovima 10(20) kV, po principu "ulaz-izlaz" na planirane TS 35/10(20) kV i na postojeću TS 110/20 kV "Pećinci".

Za planirane TS 10(20)/0,4 kV potrebno je izgraditi podzemnu mrežu elektroenergetskih vodova 10(20) kV. Planirane elektroenergetske vodove 10(20) kV izvesti podzemno položenim u rov na dubini 0,8 m i širini u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova. Planirane elektroenergetske vodove 10(20) kV izvesti u profilima postojećih i planiranih saobraćajnica.

Na mestima gde se očekuju veća mehanička naprezanja tla, elektroenergetske vodove postaviti u kablovsku kanalizaciju ili zaštitne cevi kao i na prilazima ispod kolovoza saobraćajnica. Ukrštanje elektroenergetskog voda 10(20) kV sa auto-putem izvršiti podzemno, kroz zaštitnu cev, pod uglom od 90°, 1 m ispod dna odvodnog kanala.

Niskonaponska mreža, javno osvetljenje i potrošnja električne energije

Za planirane potrošače predvideti napajanje isključivo kablovskim putem po principu "ulaz-izlaz". Planiranu kablovsku mrežu polagati u rov na dubini 0,8 m i širini u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova.

Od planiranih TS 10(20)/0,4 kV izgraditi odgovarajuću mrežu javnog osvetljenja.

Osvetljenjem planiranih saobraćajnih površina i parking prostora postići srednji nivo luminancije od oko 0,6-1 cd/m², a da pri tom odnos minimalne i maksimalne luminancije ne pređe odnos 1:3.

Elektroenergetske vodove javnog osvetljenja postaviti podzemno u rovu dubine 0,8 m i širine u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova.

Na mestima gde se očekuju veća mehanička naprezanja tla elektroenergetske vodove postaviti u kablovsku kanalizaciju ili zaštitne cevi kao i na prilazima ispod kolovoza saobraćajnica.

2.4.5. TT mreža

FIKSNA TELEFONIJA

Na predmetnom području se nalaze sledeći telekomunikacioni objekti:

Međumesni koaksijalni kabl, veza TKC Beograd-V12(Šid) granični prelaz Batrovci TH 06-V, TH 16-PS, TH 16JJ 4x2,6/9,5+5x4x0,9

Međumesni optički kabl, veza TKC Beograd-Rumska petlja TOSM 03 (6x4)xIIH0,4x3,5CMAN
Međumesni optički kabl, veza TKC Beograd-Rumska petlja TOSM03 (2x12/G655+10x12/652D)

Za određivanje potrebnog broja telefonskih priključaka koristiće se princip:

objekti poslovanja i industrije	1 tel / 30-500 m ² neto površine
---------------------------------	---

Za potrebe planiranih telekomunikacionih potrošača potrebno je obezbediti oko 8890 telefonskih priključaka. U tom smislu izgraditi potreban broj multiservisnih pristupnih čvorova (MSAN) i formirati nova kablovska područja. Planirane MSAN-ove izgraditi u sklopu građevinskih objekata. Za smeštaj opreme MSAN potrebno je obezbediti prostor od oko 25 m².

Za potrebe planiranih telekomunikacionih potrošača izgraditi telekomunikacionu kanalizaciju sa odgovarajućim telekomunikacionim vodovima. Planiranu telekomunikacionu kanalizaciju - telekomunikacione vodove postaviti duž postojećih i planiranih saobraćajnih površina. Planiranu telekomunikacionu kanalizaciju- telekomunikacione vodove postaviti podzemno. Cevi za telekomunikacionu kanalizaciju polagati u rovu preko sloja peska debljine 0,1 m. Dubina rova za postavljanje telekomunikacione kanalizacije u trotoaru je 1,35 m, a u kolovozu 1,55 m. Veza MSAN-ova sa digitalnom telefonskom centralom DKTS-UUB (Šimanovci-Dečka) tj. sa postojećim telekomunikacionim sistemom, ostvariti optičkim kablovima potrebnog kapaciteta.

Kapacitete telekomunikacione kanalizacije prilagoditi budućim potrebama povezivanja na mrežu objekata čija je izgradnja planirana ovim i drugim planskim dokumentom. Potrebno je izgraditi nova kablovska područja za nove pretplatike. Do planiranih objekata i novih pretplatnika izgraditi telekomunikacione kablove za planirane pretplatike.

Planirane podzemne telekomunikacione kablove postaviti slobodno u zemlju, odnosno kroz privodnu kanalizaciju, u rovu dubine 0,8 m i potrebne širine (u zavisnosti od broja telekomunikacionih vodova). Na prelazu ispod kolovoza saobraćajnica kao i na svim onim mestima gde se telekomunikacioni kablovi uvode u objekte, telekomunikacione kablove postaviti kroz zaštitne cevi.

U skladu sa Prostornim planom Republike Srbije, u oblasti telekomunikacionog sistema, osnovni ciljevi za predmetno područje su:

- obezbediti telefone za sve privredne subjekte, ustanove i druge korisnike
- zameniti dotrajalu opremu i modernizovati mrežu, da bi se obezbedilo pouzdanije i kvalitetnije funkcionisanje telekomunikacionog sistema i uslovi za uvođenje novih (savremenih) usluga
- uvođenje novih telekomunikacionih usluga, primenom novih tehnologija, a posebno uvođenjem optičkih kablova i stvaranje uslova za formiranje širokopojasne ISDN (digitalne mreže integrisanih usluga)
- uvođenje mobilnih usluga zasnovanih na radio-prenosu

- izgradnja moderne pristupne (kablovske) mreže za obezbeđenje širokopojsnih servisa

U oblasti telekomunikacionog sistema radio-difuzije osnovni ciljevi su:

- razvoj i afirmacija javnih, komercijalnih i lokalnih radio i TV programa telekomunikacionog sistema radio-difuzije Republike, uz permanentno praćenje i uključivanje novih tehnologija u skladu sa svetskim trendovima
- dogradnja mreže za dopunsko pokrivanje (TV i radio repetitori) i dogradnja postojećeg i razvoj novog sistema radio-relejnih veza
- izgradnja kablovskog distribucionog sistema

Da bi se obezbedili ovi uslovi mreža mora biti projektovana u svemu prema propisima ZJPTT.

Mobilna telefonija

Postoje tri operatora mobilne telefonije, koji koriste GSM sistem: TELENOR, TELEKOM i VIP. Shodno svetskim trendovima planira se intenzivan razvoja javnih radio sistema, a posebno mobilne telefonije. Na predmetnom posručju potrebno je izgraditi četiri bazne stanice (tri za potrebe Telekomu i jednu za potrebe Telenora).

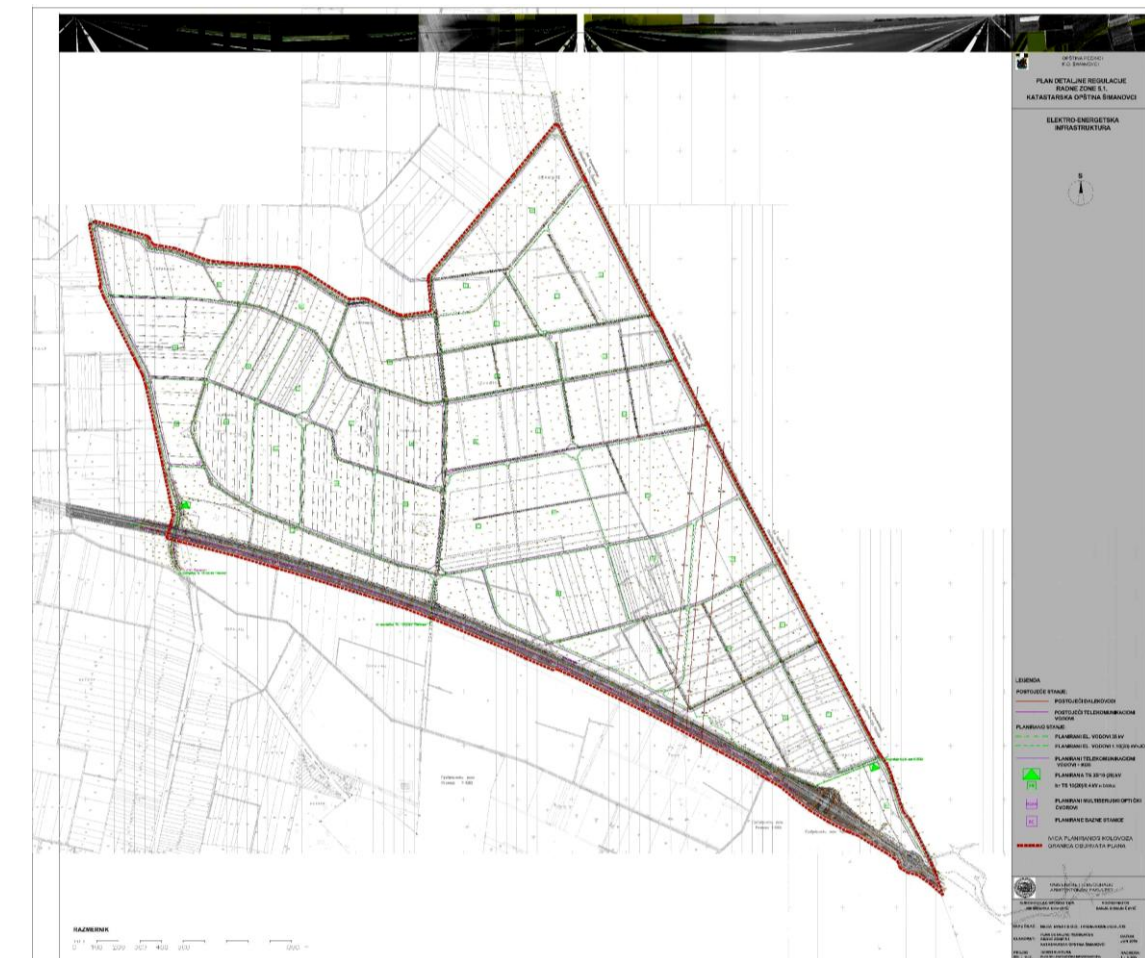
U preferentnoj zoni i na preferentnoj lokaciji planirati izgradnju objekta (bazna radio-stanica i radio-relejna stanica) telekomunikacione infrastrukture za GSM javnu mobilnu telefoniju, kao i za ostale telekomunikacione sisteme koji tehnološki nasleđuju GSM sistem. Objekat bazne radio-stanice i radio-relejne stanice sa pripadajućim antenskim sistemima i infrastrukturom graditi pod sledećim uslovima:

- obezbediti prostor minimalnih dimenzija 10x10 m;
- kolski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice.
- u cilju neometanog rada radio – relejne veze duž trase obezbediti slobodan koridor, odnosno, neophodno je da prostorna zona cilindričnog oblika poluprečnika II Frenelove zone, na trasi bude slobodna od prepreka

Kablovski distributivni sistem

Postojeći kablovski distribicioni sistem je izgrađen neplanski sa nejasnom zakonskom regulativom i služi za sada samo za prijem TV signala u jednom smeru, ka korisniku. Mreža je realizovana samonosećim koaksijalnim kablovima.

KDS sistem razvijati prema planovima i tehničkim rešenjima ovlaštenih operatera u skladu sa zakonskom regulativom koja definiše ovu oblast. Planirane vodove za potrebe KDS izgraditi u koridoru planiranih i postojećih telekomunicih vodova telekomunikacione kanalizacije. Planirane vodove KDS izgraditi podzemno u rovu potrebnih dimenzija.



Slika 19. Elektroenergetska i TT mreža

2.4.6. Gasovodna infrastruktura

Prema do sada razmatranim varijantama gasifikacije naselja Šimanovci i njegovih radnih zona, predviđeno je da se gas dovodi gasovodom srednjeg pritiska od GMRS Pećinci i da ispod saobraćajnice – autoputa Beograd-Zagreb uđe u prostor obuhvata Plana.

Za snabdevanje potrošača i potrebe distributivne gasne mreže, predviđene su dve merno-regulacione stanice, u blizini autoputa, u prostor obuhvata Plana u svemu prema važećim propisima.

Na području Plana predviđeni su koridori za izgradnju mreže srednjeg pritiska i distributivne gasne mreže. Predviđeni koridori su paralelni sa saobraćajnicama i vode se kroz zelene površine. Za distributivnu gasnu mrežu koridori su predviđeni da idu sa obe strane saobraćajnice. Imajući u vidu da je planirana gustina potrošača na području plana relativno velika, predviđena je prstenasta gasna mreža .

Na trasi distributivnog gasovoda predviđeni su ventili za vezu između pojedinih zona, koji omogućavaju sekcionisanje mreže i stvaranje potrošačkih blokova, kao i mogućnost etapne gradnje mreže.

Na delovima prolaska trase gasovoda ispod saobraćajnica predviđeno je postavljanje zaštitnih cevi ili nekih drugih vidova zaštite.

Predviđenim rešenjem distributivne mreže biće obuhvaćeni svi potencijalni korisnici, kako uslužno-komercijalni objekti, tako i proizvodni pogoni. Iz ovoga će proizaći ukupna potrebna toplotna snaga i količina gasa, za područje obuhvata Plana.

Ukrštanja i paralelna vođenja sa gasovodom srednjeg pritiska ispoštovani su uslovi dati u "Uputstvu o uslovima i načinu priključenja na gradsku gasnu mrežu" (Sl. list opštine Novi Sad br. 15/1990)

Minimalna dubina ukopavanja gasovoda srednjeg pritiska je:

- 0,8m u zelenim površinama i trotoarima
- 1,3m pri uzdužnom vođenju gasovoda u kolovozu
- 1,3m pri ukrštanju sa ulicama
- 1,0m na obradivim površinama

Pri paralelnom vođenju gasovoda srednjeg pritiska sa putevima nižeg ili višeg reda, njegovo rastojanje od spoljne ivice odvodnog kanala, nožice useka ili nasipa mora biti minimalno 0,5m.

Udaljenost podzemnog gasovoda od stubova električne rasvete, vazdušne niskonaponske i PTT mreže, mora biti tolika da se ne ugrožava stabilnost stuba, ali ne manja od 0,5m slobodnog razmaka.

Minimalno dozvoljeno rastojanje gasovoda srednjeg pritiska do bliže ivice temelja objekta je:

- 1,0m za gasovode pritiska od 2-4bar
- 3,0m za gasovode pritiska od 7-13bar

Minimalno dozvoljeno rastojanje pri ukrštanju i paralelnom vođenju gasovoda sa drugim podzemnim instalacijama je:

	Paralelno vođenje (m)	Ukrštanje (m)
gasovod	0,5	0,3
vodovod	0,5	0,3
vrelvod ili toplovod	0,7	0,3
kanalizacija od betonske cevi	0,7	0,3
PTT instalacije	0,6	0,3
TV i komunikacioni kablovi	0,5	0,3
visokonaponski vodovi	0,5	0,5
niskonaponski vodovi	0,5	0,3
višegodišnje drvenasto rastinje	1,0	NE
šahтови	0,3	NE

Smeštaj merno-regulacionih stanica (MRS) predvideti u zasebne objekte ili metalne ormarije na posebnim temeljima. Rastojanja od drugih objekata su:

	Ulazni pritisak do 7bar	Ulazni pritisak od 7-13bar
do zgrada i drugih objekata	10m	15m
do železničkih pruga	10m	15m
do puta (do ivica)	5m	8m
do nadzemnih električnih vodova	1,5 x visina stuba	

Prostor na kome se podiže MRS mora biti ograđen mrežom ili nekom drugom vrstom ograde. Udaljenost ograde od spoljnih zidova MRS mora biti 3,0m. Ograda mora biti visoka najmanje 2,0m.

Lokacija merno-regulacione stanice predviđena je u svemu prema "Tehničkim uslovima za izgradnju gasnih stanica na sistemu NIS-GAS-a" iz 1992. godine.

Za objekte čija je potrošnja gasa relativno mala (do 200Nm³/h), predvideti kućne merno-regulacione setove (KMRS) koji bi se nalazili na spoljnom zidu objekta.

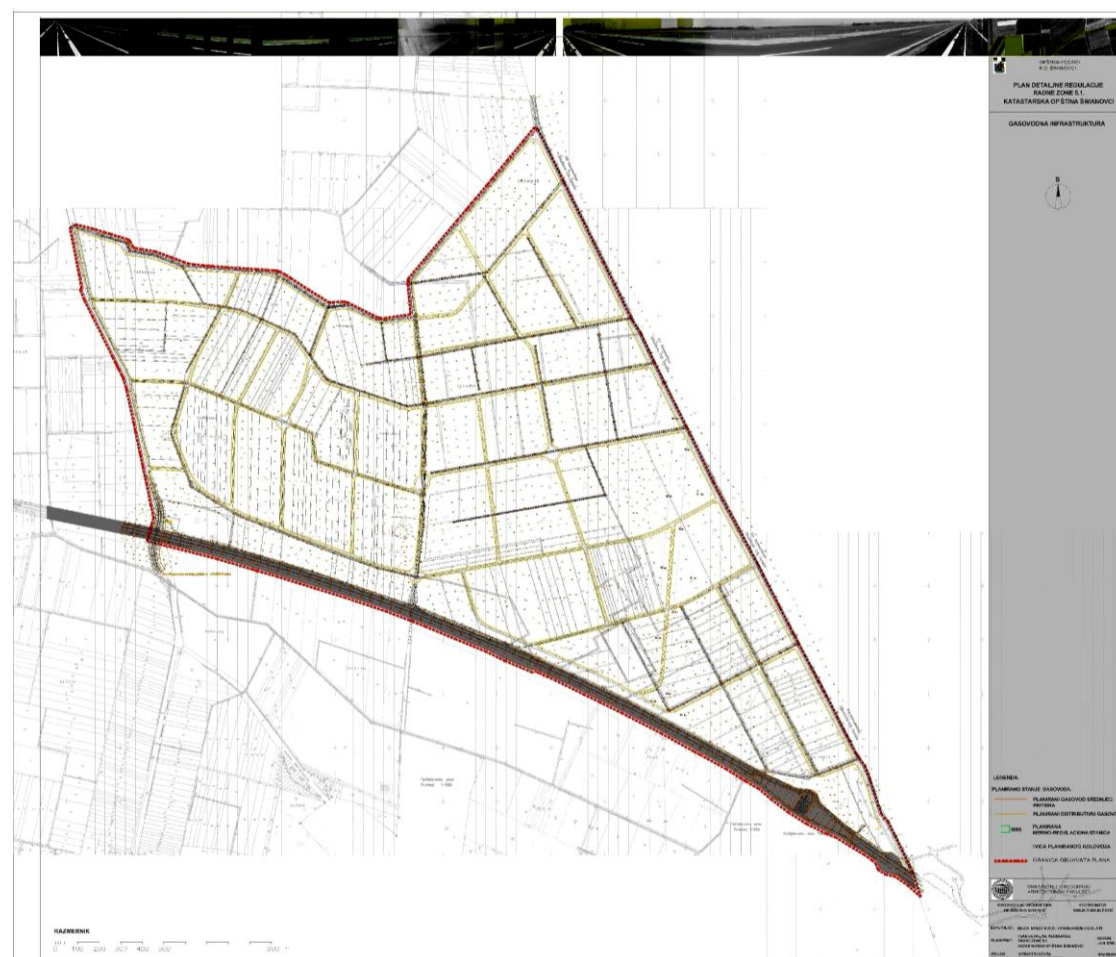
Za ukrštanja i paralelna vođenja sa distributivnom gasnom mrežom poštovati uslove date "Pravilnikom o tehničkim normativima za projektovanje i polaganje distributivnog gasovoda od polietilenskih cevi za radni pritisak do 4bar" (Sl. list SRJ br. 20/1992) i "Pravilnikom o tehničkim normativima za kućni gasni priključak za radni pritisak do 4bar" (Sl. list SRJ br. 20/1992).

Dubina ukopavanja distributivnog gasovoda iznosi od 0,6m do 1,0m, u zavisnosti uslova terena.

Pri paralelnom vođenju distributivnog gasovoda sa podzemnim instalacijama, minimalno svetlo rastojanje iznosi 0,4m.

Pri ukrštanju distributivnog gasovoda sa podzemnim instalacijama, minimalno svetlo rastojanje iznosi 0,2m, a pri vođenju gasovoda pored temelja 1,0m.

Prilikom projektovanja i izgradnje gasovodne mreže u svemu poštovati odrednice iz važećih Zakonskih akata, normative i uslove, uz saglasnost JP "Srbijagas".



Slika 20. Gasovodna infrastruktura

2.5. Pravila uređenja za proizvodne površine i objekte

Namena proizvodnje jeste dominantna namena na području. Ovo posebno važi za kvartove III i IV, gde je proizvodnja preovlađujuća namena svih blokova. Kod kvartova I i II proizvodnja dominira samo u blokovima daljim od autoputa, dok je u blokovima do autoputa dopunska namena uz komercijalne delatnosti. Jedino u bloku IV.10, koji ima najbolje veze sa autoputom, nema predviđeni sadržaja i aktivnosti vezanih za proizvodnju.

Delatnost proizvodnje obuhvata industrijsku, manufakturnu i zanatsku proizvodnju, kao i skladištenje, građevinsku i prerađivačku industriju kao posebne varijante proizvodnje. Sve ove delatnosti javljaju se u svim blokovima gde je proizvodnja predviđena osim u par blokova do autoputa gde se daje prvenstvo onim vidovima proizvodnje koji su manji po kapacitetima i više vezani sa saobraćaj (skladištenje, zanatska proizvodnja). Proizvodni sadržaji mogu biti zasnovani i u vidu objekata (pogoni, postrojenja, radionice, skladišta, magacini,...) i u vidu sadržaja na otvorenom (građare, mašinski i vozni parkovi, stovarišta,...). Izgradnja, uređenje i opremanje svih sadržaja proizvodnje dopuštena je samo prema odgovarajućim planskim odrednicama.

Budući da proizvodnja kao delatnost stvara niz negativnih posledica planirana su ograničenja u cilju obezbeđenja okruženja:

- U delu područja na severnoj i zapadnoj granici (blokovi I.1, I.2, I.3, I.4, II.1, II.2, III.1) zbog kontakta sa poljoprivrednim zemljištem u neposrednom okruženju područja data je zabrana uvođenja onih vidova proizvodnje koji imaju zagađujući karakter po okruženje (po vazduh, vodu, zemljište, ljudsko zdravlje, floru i faunu).
- U delu područja na južnoj granici (blokovi III.6, IV.4, IV.7, IV.8, IV.12) zbog blizine autoputa E70 data je zabrana uvođenja onih vidova proizvodnje, transporta i skladištenja koji mogu izazvati akcidentne situacije i time ugroziti korisnike autoputa, naročito u delu do naplatne rampe „Šimanovci“, kao mesta sa masovnim okupljanjem vozila i ljudi.
- Bliže odrednice zaštite šivotne sredine i očuvanja resursa definisane su Pravilima uređenja zaštite životne sredine ovog Plana, kao i Strateškom procenom uticaja na životnu sredinu.

Detaljna namena biće definisana u procesu sprovođenja ovo Plana, odnosno kroz izradu Urbanističkih projekata.

2.6. Pravila uređenja površine i objekte poslovanja, trgovine i usluga

Namena poslovanja je posle proizvodnje najvažnija namena na području. Ovo posebno važi za kvartove III i IV, bliske i dobro povezane sa autoputom, gde su poslovanje, trgovina i usluge preovlađujuće namene većine blokova. Kod blokova ovih kvartova udaljenih od autoputa (blokovi III.2, III.3, III.4, III.5, IV.1, IV.2, IV.3), kao i kod kvartova I i II ove delatnosti su dopunske uz proizvodne delatnosti. Jedino u nekoliko blokova u severozapadnom delu područja ove delatnosti su prateće uz pretežnu proizvodnju i dopunsku edukaciju.

Delatnost poslovne namene obuhvata niz delatnosti, sadržaja i aktivnosti koje su primerene uz proizvodnju, saobraćaj i edukaciju. To su:

- **Poslovanje** – predstvaništva, agencije, poslovnice, banke, biroi
- **Trgovina** – veleprodajai maloprodaja sa sadržajima kao što su: hipermarketi, marketi, prodavnice, auto-kuće, ...
- **Usluge** – vezane i sa promenti položaj područja i za okolnu proizvodnju - benzinske stanice, auto-servisi, uslužno zanatstvo, dostavne službe, službe nadgledanja i zaštite, službe higijene i održavanja, catering-službe, ...

Većina spomenutih sadržaja vezana za zatvoren prostor, ali planom se omogućuje i razvoj poslovnih namena i na otvorenom ukoliko su date namene prikladne za dato područje (npr. auto-kuće).

U okviru Plana predviđen je različit raspored i prvenstvo pojedinih navedenih vidova poslovnih namena:

- Poslovanje i trgovina su planirani najčešće zajedno, pri čemu se oni vezuju za pretežnu proizvodnju u blokovima udaljenim od autoputa, dok su u blokovima do autoputa dati kao pretežne namene, ključne za razvoj ovih blokova.
- Usluge su planom podeljene na usluge vezane za produkciju (proizvodnja, poslovanje, trgovina) i usluge vezan za prometni saobraćaj - autoput. Prvi vid usluga se obično javlja u svim blokovima, dok se drugi vid usluga javlja u blokovima do autoputa.

Detaljna namena biće definisana u procesu sprovođenja ovog Plana, odnosno kroz izradu Urbanističkih projekata.

2.7. Pravila uređenja za ostale centralne funkcije

Od centralnih funkcija jedine prisutne su namene **edukacije**, koje su vezane za proizvodnju, što posredno govori o tome da su uglavnom sadržaji edukativne prakse povezani sa privredom. U tom cilju predviđeni su sadržaji kao što su istraživački centri, poligoni za praksu, laboratorije, kao i univerzitetski kompleksi i ustanove.

Edukacija se javlja u manjem broju blokova. U severoistočnom delu područja (blokovi: II.2, II.4, II.5, II.7, II.10, IV.3) predviđena je proizvodno-edukativna zona, gde bi se smestio najveći broj ovih sadržaja. U blokovima do autoputa edukativni sadržaji su dati kao pomoćni i to su prateći sadržaji uz turističko-ugostiteljske aktivnosti (savetovanja, seminari i sl.).

Detaljna namena biće definisana u procesu sprovođenja ovo Plana, odnosno kroz izradu Urbanističkih projekata.

2.8. Pravila uređenja turističko-ugostiteljske namene

Turističko-ugostiteljske namene planirane su u skladu sa prometnom osobenošću područja i kao potrebama zaposlenih budućih proizvodnih kapaciteta. Svi sadržaji su podeljeni na sadržaje više kategorije (kafei, restorani, noćni klubovi) i niže kategorije (gostione, ekspres-restorani, 'drive in' restorani).

Postoji nekoliko položaja gde su ovi sadržaji prisutni na području:

- Veću važnost turističko-ugostiteljski sadržaji imaju u severozapadnom delu (proizvodno-edukativno-smeštajna zona), gde, u skladu sa pretežnim namenama, postoje veće potrebe za sadržajima turizma i ugostiteljstva. Ovde je pogodno smestiti sadržaje vezane za slobono vreme zaposlenih istudenata – restorani, ekspres-restorani, kafei, klubovi.
- Kod kvartova I i II sa naglašenom proizvodnom osobenošću turističko-ugostiteljske namene se javljaju kao prateće u većem broju blokova i vezane su za potrebe zaposlenih u proizvodnji. Ovde treba smestiti manje ugostiteljske sadržaje vezane sa zaposlene, pri čemu treba naglasiti da s obzirom na prednost industrijske proizvodnje postoji potreba većih kapaciteta za radništvo (gostione, kafei, restorani).

Kod kvartova III i IV sa naglašenim poslovnim namenama turističko-ugostiteljske namene se javljaju kao prateće u većem broju blokova i vezane su za potrebe zaposlenih u ovom sektoru. Ovde treba smestiti manje ugostiteljske sadržaje vezane sa zaposlene (kafei, restorani).

Detaljna namena biće definisana u procesu sprovođenja ovo Plana, odnosno kroz izradu Urbanističkih projekata.

2.9. Pravila uređenja za smeštajne kapacitete

Područje pod planom nije predviđeno za stalno stanovanje, ali se zbog potreba produkcije i prometnog saobraćaja uvode posebni tipovi stanovanja povremnog i periodičnog karaktera (razni tipovi smeštaja). Sve vidove smeštaja možemo podeliti na one vezane za promet i prolazne korisnike (hoteli, moteli, bungalovi,...) i one vezane za produkciju i periodične korisnike (polsovni apartmani, hoteli, pansioni, bungalovi, internati, kuće za najam,...). Tu se takođe mogu uočiti i razlike u kvalitetu smeštaja na visoki (hoteli, kuće, apartmani) i niži (moteli, internati, bungalovi).

Smeštajni sadržaji nisu značajni kao proizvodnja ili poslovanje i oni se na datom području planiraju kao pretežni samo u par blokova u severoistočnom delu područja (blokovi: II.2, II.4, II.5, II.7, II.10, IV.3), gde su povezani sa proizvodnjom i edukacijom i gde su oni u obliku stanovanja za učenike i studente.

Kao što je naglašeno smeštajne namene se vezuju uz produkciju i stoga se ako prateće namene javljaju u nizu blokova sa gde su namene produkcije pretežne. Ovi blokovi su uglavnom pozicionirani dalje od autoputeva i pristupnih puteva području, jer su ovi blokovi zbog lakšeg pristupa pogodniji za neke komercijalnije namene.

Detaljna namena biće definisana u procesu sprovođenja ovo Plana, odnosno kroz izradu Urbanističkih projekata.

2.9. Uslovi zaštite prostora

2.9.1. Uslovi zaštite životne sredine

U skladu sa Uslovima zaštite prirode i životne sredine, (Zavoda za zaštitu prirode Srbije, br. 03-1105 od 30.01.2008.) i Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu («Sl. glasnik RS», br. 135/04), a u cilju zaštite i očuvanja životne sredine, potrebno je:

- izvršiti procenu mogućih strateških uticaja na životnu sredinu (Izveštaj o strateškoj proceni uticaja Plana na životnu sredinu) i
- integrisati u Plan strateške smernice zaštite životne sredine.

Ekološka matrica analiziranog područja predstavlja rezultat vrednovanja relevantnih podataka o prostoru (prirodnih karakteristika, stvorenih vrednosti, evidentiranih izvora zagađivanja, potencijalno povredljivih objekata, lokacija, zona i činioca životne sredine) i procenjenog kapaciteta životne sredine (odnos postojećeg i planirang stanja).

Kroz Izveštaj o strateškoj proceni uticaja, obavezujuće smernice zaštite prostora i životne sredine predstavljaju integralni deo planskog dokumenta i osnova za mere zaštite životne sredine koje treba predvideti u tehničkoj dokumentaciji (mere zaštite za vreme izgradnje objekata i infrastrukture, mere zaštite u toku redovnog rada planiranih projekata proizvodne zone i mere zaštite životne sredine u slučaju akcidentnih situacija).

Obavezne mere zaštite životne sredine :

- mere zaštite i unapređenja prostora i životne sredine,
- mere zaštite vazduha od zagađivanja,
- mere zaštite površinskih i podzemnih voda,
- mere zaštite zemljišta od zagađivanja i degradacije,
- mere zaštite od prekomerne buke i pojave vibracija,
- mere zaštite od jonizujućeg i nejonizujućeg zračenja,
- mere zaštite i unapređenja predeonog i pejzažnog uređenja,
- plan upravljanja otpadom.

Uređenje i zaštita prostora i životne sredine sa aspekta realizacije planiranih namena, zasnovano je na poštovanju pravila uređenja i građenja, konkretizacijom do nivoa lokacije, odnosno realizacije planiranih projekata, prema uslovima i merama Procene uticaja na životnu sredinu, za objekte i delatnosti potencijalne izvora zagađivanja životne sredine.

Zaštita voda (površinskih i podzemnih) od zagađivanja, predstavlja prioritetni zadatak pri uređivanju zone, izgradnji infrastrukture i realizaciji planiranih projekata.. Sprovođiće se primenom obaveznih mera

prevencije u postupku imlementacije Plana i realizacije planiranih namena, mera sprečavanja i otklanjanja postojećih i potencijalnih uzroka zagađivanja i degradacije:

- pri realizaciji planiranih namena, objekata i delatnosti obavezne su mere sprečavanja i zabrane upuštanja otpadnih voda u vodotokove (kanale), bez prethodnog tretmana do zakonom zahtevanog nivoa;
- obavezna je realizacija kanalizacionog sistema, postrojenja i uređaja za prečišćavanje otpadnih voda (tehnoloških, fekalnih) i uključivanje na iste;
- obavezan je prethodni tretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa manipulativnih i ostalih površina preko separatora-taložnika ulja i masti do zakonom zahtevanog nivoa pre upuštanja u recipijent.

Zaštita vazduha od zagađivanja sprovodiće se kao integralni deo strategije, uslova i monitorske mreže kontrole kvaliteta vazduha za područje opštine:

- obavezan je postupak procene uticaja na životnu sredinu sa aspekta ekološke održivosti i korišćenja energenata kao najbolje ponuđenih rešenja za tehnološke procese, zagrevanje objekata, zona i planiranih projekata (korišćenja ekološki najprihvatljivih energenata);
- obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje prostorne monitorske mreže (utvrđivanje mernih mesta za praćenje stanja aerozagađenosti specifičnim i nespecifičnim polutantima atmosfere).

Zaštita zemljišta kao neobnovljivog (teško obnovljivog) prirodnog resursa sprovodiće se merama ograničenja, zabrane, i zaštite od nenamenskog korišćenja, zagađivanja i degradacije:

- izgradnja je dozvoljena isključivo prema propisanim pravilima uređenja i građenja;
- nije dozvoljeno deponovanje i odlaganje otpada i otpadnog materijala van utvrđenih pravila i propisanih uslova;
- za objekte i delatnosti, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta kao prirodnog resursa, obavezna je Procena uticaja na životnu sredinu sa planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, mera za sprečavanje i otklanjanje mogućih izvora zagađivanja i degradacije i mera monitoringa stanja;
- obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa i seče postojećeg visokog rastinja, planom mera za pejzažno ozelenjavanje izborom vrsta prema ekološko-biološkoj podlozi i ulovima nadležnog Zavoda za zaštitu prirode Srbije.

Zaštita šumskih ekosistema (kompleksa) sa prioritetnom funkcijom zaštite, estetskih, ekoloških i predeono-pejzažnih vrednosti, planirana je obaveznom valorizacijom postojećih površina sa aspekta maksimalnog očuvanja. Obavezne mere zaštite površina i staništa:

- namensko i kontrolisano ozelenjavanje, revitalizaciju, obnova i obaveznu negu šumskih zasada;
- pejzažno uređenje postojećih šumskih kompleksa primenom mera nege i zaštite.

Zaštita od buke i vibracija (pojave prekomerne buke u osetljivim zonama) planirana je kroz realizaciju bioloških i tehničkih mera zaštite:

- obavezna je realizacija i formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog zelenila i zaštitnog zelenila u zonama sa potencijalnim izvorima prekomerne komunalne, „tehnološke“ i impulsne buke;
- izbor zelenila mora biti prilagođen zonskim i lokacijskim uslovima, u skladu sa pejzažnim i ekološko-biološkim zahtevima i uslovima zavoda za zaštitu prirode Srbije;
- obavezno je ozelenjavanje parking prostora;
- uspostavljanje posebnog saobraćajnog režima u zonama sa mogućim ili očekivano povećanim intenzitetima buke;
- obavezna je Procena uticaja na životnu sredinu za projekte-objekte i delatnosti, potencijalne izvore buke i vibracija, (primena mera prevencije, sprečavanja i otklanjanja mogućih izvora buke i vibracija).

Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada, saglasno smernicama i preporukama Nacionalne strategije upravljanja otpadom, u cilju sprečavanja degradacije prirodnih i pejzažnih vrednosti, biodiverziteta, zdravlja korisnika prostora, nepovoljnih uticaja na mikroklimatske i ekološke uslove područja Plana i neposrednog okruženja.

Standard za sakupljanje otpada, karakteristika komunalnog otpada je sud - kontejner, zapremine 1100l, gabarita 1,37x1,45x1,45m. Aproximativno, jedan kontejner se postavlja na 800m² korisne površine (1000m² bruto površine za stacionarnu namenu). Predmetni kompleksi moraju biti opremljeni dovoljnim brojem kontejnera za sakupljanje komunalnog otpada. Pražnjenje kontejnera i evakuacija otpada će biti poverena nadležnom komunalnom preduzeću, prema utvrđenoj dinamici i Ugovoru o pružanju usluga.

Otpad sa karakteristikama sekundarnih sirovina se može ustupati zainteresovanim licima i preduzećima na dalju preradu uz obaveznu evidenciju prema odredbama Pravilnika o uslovima i načinu razvrstavanja, pakovanja i čuvanja sekundarnih sirovina („Sl. glasnik RS” br. 55/01).

Sa otpadom koji ima karakteristike opasnog otpada mora se postupati u skladu sa odredbama Pravilnika o načinu postupanja sa otpacima koji imaju svojstvo opasnih materija („Sl. glasnik RS” br. 12/95). Evakuaciju ove vrste otpada može da vrši isključivo organizacija koja poseduje sertifikat za obavljanje te vrste delatnosti uz obaveznu evidenciju o količini i vrsti otpada.

Osnovna koncepcija, principi, uslovi i Plan upravljanja otpadom obuhvata mere za:

- realizaciju koncepta regionalizacije, uključivanje na regionalnu deponiju, prema Nacionalnoj strategiji upravljanja otpadom,
- sva rešenja do realizacije osnovnog koncepta su prelazna i moraju biti u funkciji konačnog rešenja,
- prevencija i smanjenje stvaranja i nastajanja otpada na izvoru,
- rešavanje problema otpada na izvoru nastajanja,
- postepeno - fazno uvođenje šema razdvojenog sakupljanja i sortiranja otpada,
- poboljšanje organizacije, optimizacija učestalosti sakupljanja i transporta,
- etapno uvođenje modernih sudova za odvojeno sakupljanje otpada i savremene specijalizovane opreme za transport,
- pouzdano, bezbedno, ekološki održivo i prihvatljivo konačno odlaganje otpada iz područja Plana i šire prostorne celine.

Smernice za dalji održivi razvoj i upravljanje životnom sredinom:

- plansko obezbeđivanje uravnoteženog privrednog razvoja i zaštite životne sredine sa prioritetima, predlogom mera zaštite i sprečavanja mogućih strateških i lokalnih uticaja na životnu sredinu;
- planiranje i održivo korišćenje dostupnih resursa u skladu sa kapacitetom životne sredine;
- namena prostora i uslovi korišćenja prirodnih resursa moraju biti usaglašeni sa prostorno-ekološkim kapacitetom, značajem prostora, faktorima i uslovima ograničenja;
- razvoj planiranih kapaciteta mora biti održiv uz planiranu specijalizaciju zasnovanu na prednostima prostorne celine, zona i lokacija, neposrednog i širg okruženja;
- razvoj infrastrukturne i komunalne opremljenosti do zahtevanog nivoa ekološke bezbednosti, saglasno merama zaštite i unapređenja stanja životne sredine;
- planiranje obaveznih mera remedijacije i revitalizacije degradiranih prostora (lokacija);
- usvajanje plana upravljanja otpadom i otpadnim vodama;
- usvajanje indikatora i informacionog sistema o stanju životne sredine predmetne zone;
- procena uticaja na životnu sredinu za planirane projekte, objekte i delatnosti, sa obaveznom merama prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih rizika, negativnih uticaja i efekata, merama zaštite i monitoringa životne sredine, su obavezan instrument pri implementaciji Plana.

2.9.2. Uslovi zaštite kulturnog nasleđa

Na prostoru obuhvata Plana detaljne regulacije Radne zone 5.1. K.O. Šimanovci nalaze se dva evidentirana arheološka lokaliteta: potes „Selište“ i lokalitet „Vrtlozi“.

Potes „Selište“ nalazi se severno od državnog puta I reda Beograd-granica Hrvatske (autoputa), na blagoj padini koja se spušta prema autoputu na površini od cca 250-300 metara. Lokalitet ima naseljski karakter, i na površini su nađeni različiti arheološki artefakti (fragmenti keramike, fragmentovana kamena sekira, fragmenti kamenog žrvnja i ognjišnih ploča) i osteološki materijali (fragmenti jelenskog roga i konjskog zuba i tragovi lepa u velikoj količini). Materijal se na osnovu analogije može datovati u rani eneolit.

Lokalitet „Vrtlozi“ nalazi se sa sevetne strane državnog puta I reda Beogra-granica Hrvatske (autoput), zapadno od potesa „Selište“. Utvrđeno je da se na lokalitetu nalaze ostaci domorodačkog naselja iz prvog veka naše ere i naselja starijeg gvozdenog doba iz VIII veka pre naše ere.

Teritorija obuhvata naselja nije utvrđena, pa su neophoda zaštitna arheološka istraživanja prilikom izvođenja zemljanih radova.

Na osnovu navedenog utvrđuje se sledeći program zaštite kulturnih dobara:

1. investitor je obavezan da obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica o početku zemljanih radova kako bi se vršio nadzor na praćenju istih;
2. investitor je u obavezi da obustavi radove ukoliko se prilikom izvođenja zemljanih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete od izuzetnog značaja, radi istraživanja lokacije i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture;
3. investitor je dužan da obezbedi sredstva za praćenje, istraživanje, zaštitu i čuvanje pronađenih ostataka koji uživaju prethodnu zaštitu, a prema programu i predračunu za arheološka istraživanja.

2.9.3. Uslovi zaštite prirodnih dobara

Kako na predmetnom području PDR Radne zone 5.1. K.O. Šimanovci nema zaštićenih ni predloženih za zaštitu prirodnih dobara, program zaštite prirodnih dobara je primarno usmeren ka zaštiti životne sredine od zagađenja i očuvanja biodiverziteta područja.

Merama zaštite i uređenja prostora potrebno je obezbediti očuvanje kvaliteta životne sredine, u fazi izgradnje i eksploatacije predmetnih objekata, usaglašavanjem rešenja infrastrukture i potencijalnih izvora zagađivanja sa svim postojećim propisima, kako bi se obezbedila zaštita vazduha, zemljišta, površinskih i podzemnih voda. U skladu sa dinamikom izgradnje kanalizacione mreže neophodno je izvršiti izgradnju i odgovarajuće dimenzionisanje uređaja za prečišćavanje industrijskih i komunalnih otpadnih voda (sa svim neophodnim fazama u prečišćavanju) tako da kvalitet efluenta bude jednak ili bolji od kvaliteta vode krajnjeg recepijenta.

U mere zaštite vazduha potrebno je uključiti projektovanje zaštitnog zelenog pojasa. Formiranje zelenog pojasa na granici između poljoprivrednih površina i planirane proizvodne zone. U cilju zaštite biodiverziteta potrebno je predvideti izgradnju zelenih ostrva unutar zone, a zona zelenog pojasa na granici između poljoprivredne i proizvodne zone takođe učestvuje u zaštiti životnjskih vrsta.

Nivo ozelenjenosti parcela treba da bude minimalno 30%, bez parking površina. Formirati više spratova zelenila sa učešćem visokog, srednjeg i niskog drveća, kao i manjim procetualnim učešćem žbunastih

vrsta i travnjaka. Za zaštitini pojas prema poljoprivrenim površinama preporučuje se primena visokih šikara autohtonih vrsta. Projekat ozelenjavanja pojedinačnih kompleksa treba da favorizuje autohtone drvenaste vrste.

2.9.4. Uslovi zaštite od elementarnih nepogoda i zaštite od interesa za odbranu

Prostorna rešenja i planirana izgradnja Planom obuhvaćenog područja mora biti urađena u skladu sa zakonskom regulativom iz oblasti zaštite od požara, zaštite od elementarnih nepogoda i zaštite u slučaju potreba značajnih za odbranu.

Prema seizmološkoj karti, područje proizvodne zone u Šimanovcima ugroženo je zemljotresom jačine 7°MCS. Kako bi se objekti zaštitili od oštećenja od zemljotresa, a pogotovo industrijski objekti da bi se izbegli akcidenti, potrebno je prilikom planiranja, projektovanja i izgradnje objekata primeniti sve zakonom propisane mere zaštite koje se odnose na izgradnju objekata na područjima mogućih trusnih poremećaja jačine 7°MCS. Novoplanirane sadržaje realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. List SFRJ br. 52/9), kao i u skladu sa Pravilnikom o privremenim tehničkim normativima za izgradnju objekata koji ne spadaju u visokogradnju u seizmičkim područjima (Sl. List SFRJ br. 39/64).

Zaštitu od požara za predmetne sadržaje izvesti tako da se obezbedi nemogućnost širenja požara, u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara (Sl. Glasnik br. 37/88). Planom su obezbeđeni pristupi protivpožarnim vozilima do svih građevinskih parcela. Na području Plana mora biti realizovana hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Sl. List SFRJ br. 30/91), kao i uslovi za čuvanje eksplozivnih materija, tečnosti i gasova (Sl. gl. SRS br. 44/77, 45/84, 18/89). Takođe je potrebno obezbediti i uslove iz tehničkih normativa za projektovanje i izgradnju gasovoda (Sl. List SRJ br.20/92). Voditi računa i o načinu smeštaja ulja za loženje (Sl. List SFRJ br.45/67), i o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica (Sl. List SRJ br.13/78 i 37/95). Radi predupređivanja zaštite od požara potrebno je obezbediti alternativnu saobraćajnu pristupačnost, limitiranu spratnost i gustinu izgrađenosti, i adekvatnu međusobnu udaljenost objekata. Objekte treba graditi od negorivih materijala (opeke, betona i sl.). Pored toga konstrukcija objekata treba da bude propisane seizmičke otpornosti, a elementi konstrukcije treba da imaju određeni stepen vatrootpornosti koji odgovara požarnom opterećenju. Uslovi vezani za zaštitu od elementarnih nepogoda takođe podrazumevaju primenu istih mera, uz dodatnu mere (snegobrani, vetrozaštitne šumske i veštačke barijere, gromobrani, itd.).

Pojava eksplozije vezana je za uskladištenje, transport i promet eksplozivnih materija, a kao najvažnije preventivne mere zaštite su stroga primena propisa koji regulišu rad sa eksplozivnim materijama, kao i način uskladištenja i prevoz i promet ovih materija.

Prema uslovima Ministarstva odbrane–sektora za materijalne resurse, uprave za infrastrukturu, br. 4647-3 od 21.12.2007., nisu predviđeni posebni uslovi zaštite od ratnih razaranja. Obavezno je primeniti sve zakonske propise u vezi planiranja i izgradnje dvonamenskih skloništa dopunske ili osnovne zaštite u skladu sa tehničkim normativima za skloništa (Sl. List SFRJ, br. 55/83) i postupiti u skladu Odlukom o vrstama investicionih objekata i prostornih i urbanističkih planova od značaja za odbranu zemlje (Sl. List SRJ br. 39/95). Takođe voditi računa o širini saobraćajnica, kao i o rezervnim pravcima za prolaz intervetnih jedinica za spasavanje, u zavisnosti od zarušavanja, u cilju zaštite ljudi i materijalnih dobara.

2.9.5. Uslovi za kretanje invalidnih lica

Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primeniti rešenja koja će omogućiti invalidnim licima neometano i kontinualno kretanje i pristup u sve sadržaje obuhvaćene predmetnim Planom u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica (Sl. Glasnik RS br. 18/97).

V. SREDNJOROČNI PROGRAM UREĐIVANJA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U ovom poglavlju Plana detaljne regulacije Radne zone K.O. Šimanovci, obrađuju se prvenstveno ulaganja u novoplanirane komunalne kapacitete i opremu infra i suprastrukture koji su prđviđeni planom detaljne regulacije, kako bi se na određen ekonomsko-finansijski način stekla predstava o potrebnim finansijskim sredstvima za implementaciju, primenu i sprovođenje planskog koncepta. Za investitore, vrlo je bitno da imaju predstavu o visini ukupno potrebnih sredstava, kako bi procenili sopstvene mogućnosti koje bi mogli uložiti u realizaciju. Poseban akcenat treba staviti na mogućnost zajedničkog ulaganja sa domaćim i stranim partnerima, na davanje u koncesiono korišćenje pojedinih infrastrukturnih objekata.

Srednjoročni program je neophodna potreba za domaćinsko gazdovanje tehničkom infrastrukturom.

Srednjoročni program obuhvata sledeće pozicije radova prema merama iz Plana:

1. Saobraćajna infrastruktura

Izgradnja novih saobraćajnica1.581.940 EUR

Svega.....1.581.940 EUR

2. Vodoprivredna infrastruktura

- Izgradnja kišne kanalizacije.....3.575.000 EUR
- Izgradnja fekalne kanalizacije.....2.926.000 EUR
- Izgradnja vodovodne mreže.....1.192.000 EUR
- Sistem za prečišćavanje otpadnih voda.....200.000.EUR
- Nadzemni protivpožarni hidrant.....400 EUR

Svega.....7.893.400EUR

3. Elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura

- Električni vodovi 35 KV.....135.770 EUR
- Električni vodovi 1.10(20)KV.....331.260 EUR
- Telekomunikacioni vodovi.....501.750 EUR
- Bazna stanica mobilne telefonije104.000 EUR
- TS 35/10 (20)kv 2kom.....112.000 EUR
- Multiserijski optički čvorovi 2kom.....100.000 EUR

Svega.....1.184.780 EUR

4. Gasna infrastruktura

- Merno regulaciona stanica.....60.000 EUR
- Planirani gasovod srednjeg pritiska.....1.495.430 EUR
- Distributivni gasovod.....123.450 EUR

Svega.....1.678.880 EUR

Ukupno za uređenje i opremanje.....12.439.000 EUR

-Izgradnja nadvožnjaka preko autoputa
(van zahvata plana)..... 240.000 EUR

VI. PRAVILA GRAĐENJA

1. Opšta pravila za izgradnju objekata

Opštim pravilima izgradnje definišu se osnovni urbanistički parametri kojima su iskazane maksimalne mogućnosti izgradnje, i oni prevashodno imaju karakter preporuke.

- Stepen zauzetosti parcele predstavlja odnos površine pod objektima u odnosu na površinu parcele i iskazuje se procentualno. Pod površinom pod objektima podrazumeva se zbir površina bruto iskazane površine gabarita objekata na parceli.
- Indeks izgrađenosti predstavlja odnos ukupne BRGP nadzemnih etaža i površine parcele. Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je površina spoljne konture gabarita, odnosno zbir svih korisnih nadzemnih površina objekta. Odnos bruto i neto površine objekata orijentaciono iznosi 1:1,25.

Predmetnim Planom detaljne regulacije definišu se planirani parametri izgradnje na sledeći način:

- Iskazane veličine indeksa izgrađenosti i stepena zauzetosti definisane su kao maksimalne veličine.
- Ukoliko tehnološki procesi zahtevaju, izuzetno se može dozvoliti i veći stepen zauzetosti i indeks izgrađenosti uz obavezno izradu urbanističkog projekta i prateću analitičku dokumentaciju koja prikazuje tehnološku neophodnost povećanja izgrađenosti.
- S obzirom da se radi o industrijsko-poslovnoj zoni, u zavisnosti od tehnološkog procesa, za delove objekta koji to zahtevaju, spratnost odnosno visina objekata može biti povećana, uz prethodnu izradu urbanističkog projekta i prateću analitičku dokumentaciju koja prikazuje tehnološku neophodnost povećanja visine, odnosno spratnosti.
- Iskazane veličine bruto razvijene građevinske površine (BRGP) po pojedinima namenama i ukupne, daju ilustrativni prikaz ostvarivih kapaciteta i one su orijentacione.
- Potkrovlja i korisne podzemne etaže se redukuju indeksom 0,6.
- Podzemne garaže i tehnološki prostori (podstanice grejanja, trafostanice, kotlarnice, prostorije za lift i sl.) se ne računaju u zbir površina korisnih etaža.
- Spratnost objekata je definisana kao preporučena.
- Kod svih zona i prostornih celina minimalni stepen ozelenjenosti parcele je 15%, a preporučeni 15-30%.

2. Posebna pravila za izgradnju objekata

Pravilima građenja definišu se maksimalne veličine urbanističkih parametara po zonama građenja:

Pravila građenja za zonu I

ZONA GRAĐENJA	BLOK	PARAMETRI	
I	III.6, IV.4, IV.7, IV.10, IV.12	stepen zauzetosti	70%
		indeks izgrađenosti	5.0
		spratnost	P+7
		udaljenje građevinske od regulacione linije	6 m

Pravila građenja za zonu II

ZONA GRAĐENJA	BLOK	PARAMETRI	
II	deo I.3, I.4, I.8, II.8, III.1, III.5, IV.1	stepen zauzetosti	70%
		indeks izgrađenosti	4.5
		spratnost	P+6
		udaljenje građevinske od regulacione linije	6 m

Pravila građenja za zonu III

ZONA GRAĐENJA	BLOK	PARAMETRI	
III	I.5, I.6, I.7, deo II.3, deo II.6, II.9, IV.2, IV.3, IV.5	stepen zauzetosti	65%
		indeks izgrađenosti	4.0
		spratnost	P+5
		udaljenje građevinske od regulacione linije	6 m

Pravila građenja za zonu IV

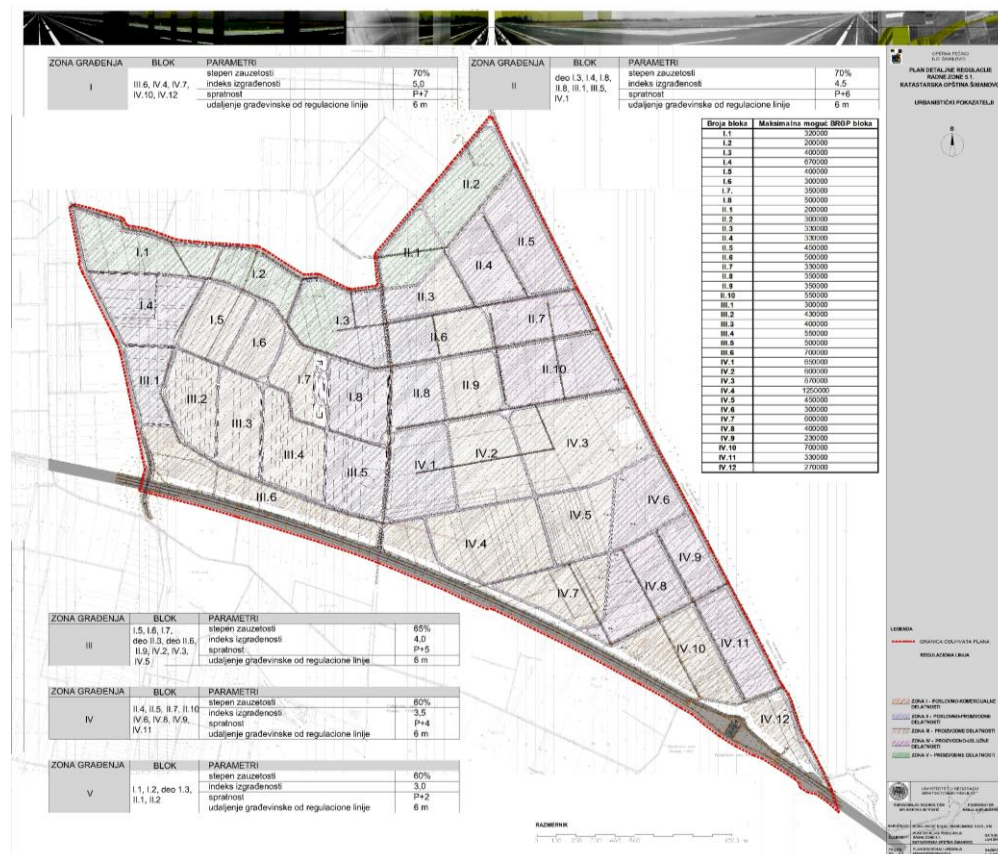
ZONA GRAĐENJA	BLOK	PARAMETRI	
IV	II.4, II.5, II.7, II.10, IV.6, IV.8, IV.9, IV.11	stepen zauzetosti	60%
		indeks izgrađenosti	3.5
		spratnost	P+4
		udaljenje građevinske od regulacione linije	6 m

Pravila građenja za zonu V

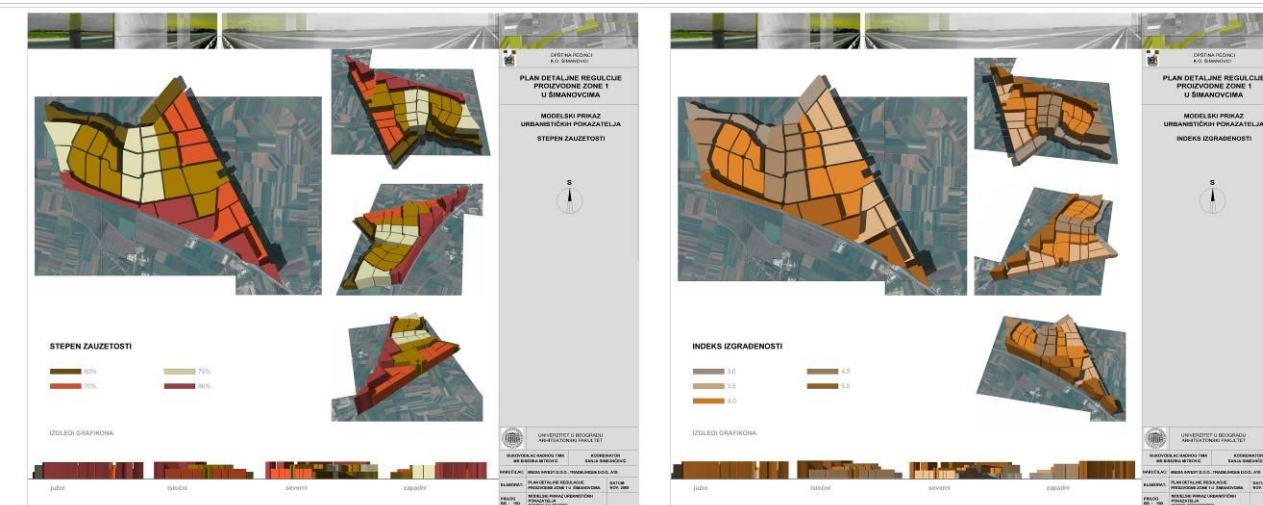
ZONA GRAĐENJA	BLOK	PARAMETRI	
V	I.1, I.2, deo 1.3, II.1, II.2	stepen zauzetosti	60%
		indeks izgrađenosti	3.0
		spratnost	P+2
		udaljenje građevinske od regulacione linije	6 m

Bruto razvijene građevinske površine:

Broja bloka	BRGP (m2)	Broja bloka	BRGP (m2)
I.1	320000	III.1	300000
I.2	200000	III.2	430000
I.3	400000	III.3	400000
I.4	670000	III.4	550000
I.5	400000	III.5	500000
I.6	300000	III.6	700000
I.7.	350000	IV.1	650000
I.8	500000	IV.2	600000
II.1	200000	IV.3	870000
II.2	300000	IV.4	1250000
II.3	330000	IV.5	450000
II.4	330000	IV.6	300000
II.5	450000	IV.7	600000
II.6	500000	IV.8	400000
II.7	330000	IV.9	230000
II.8	350000	IV.10	700000
II.9	350000	IV.11	330000
II.10	550000	IV.12	270000



Slika br.21. Pravila i mogućnosti građenja



Slika 22. Stepen zauzetosti

Slika 23. Indeks izgrađenosti



Slika 24. BRGP

Slika 25. Spratnost

Ostala posebna pravila građenja:

Posebna pravila u odnosu na veličinu parcele:

- Preporučena minimalna površina parcele iznosi 0,5 ha, preporučena minimalna širina fronta iznosi 40 m, a preporučena minimalna dubina parcele iznosi 100m.
- Kod ugaonih parcela stepen zauzetosti i indeks izgrađenosti mogu se uvećati do 15%, a spratnost se može povećati za jednu etažu.

Posebna pravila u odnosu na dispoziciju objekata prema susednim građevinskim parcelama i objektima:

- Najmanja udaljenost objekata od bočne granice parcele je 1/2 ukupne visine objekta do venca.

- Najmanja udaljenost objekata od zadnje granice parcele je 6 m, ali tako da odstojanje do objekta na susednoj parceli ne bude manje od ½ visinevišeg objekta.
- Najmanja međusobna udaljenost objekata koji imaju smeštajne jedinice ili kancelarije poslovnih objekata je 12 m.
- Najmanja međusobna udaljenost ostalih objekata je ½ visine višeg objekta.
- Odnos visine objekata sa obe strane sekundarne saobraćajnice i regulacione širine saobraćajnice je 1:1,5.
- Nije dozvoljena izgradnja otvora na objektima sa smeštajnim kapacitetima ili kancelarijama odnosno njihovim fasadama koje se poklapaju sa međnim linijama, odnosno bočnim granicama parcela.

Posebna pravila u odnosu na dispoziciju više objekata na jednoj građevinskoj parceli:

- Dozvoljena je izgradnja više slobodnostojećih objekata na zajedničkoj parceli pod uslovom da su zadovoljeni uslovi izgradnje i međusobnog odnosa objekata kao kod pojedinačnih objekata na parceli, kao i parametri ukupne izgrađenosti na parceli definisani ovim Pravilima građenja.
- Dozvoljena je izgradnja više dvojnih objekata ili objekata u nizu na zajedničkoj parceli pod uslovom da su zadovoljeni uslovi izgradnje i međusobnog odnosa objekata kao kod pojedinačnih objekata na parceli, i da su poštovani parametri ukupne izgrađenosti na parceli definisani ovim Pravilima građenja.
- Kroz izradu urbanističkog projekta obezbediti neometan pristup objektima u unutrašnjosti parcele.

Posebna pravila u odnosu na ispade na fasadama objekata:

- Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,0m i to na delu objekta višem od 3,00 m, i pod uslovom da je regulaciona širina saobraćajnice na koju se naslanjaju veća od 9m.

Posebna pravila u odnosu na nivelaciju terena i saobraćajne pristupe:

- Maksimalna kota prizemlja objekata koji nisu namenjeni proizvodnji (smeštajni kapaciteti, usluge, ugostiteljstvo, poslovanje, edukacija, itd.) iznosi 1,20m od najviše kote nivelete terena ispred ulaza u objekat.
- Maksimalna kota prizemlja objekata koji su namenjeni proizvodnji iznosi 0,60m od najviše kote nivelete terena ispred ulaza u objekat.
- Kota prizemlja objekata ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta.
- Sekundarne saobraćajnice od opšteg interesa, koje predstavljaju obodne saobraćajnice blokova potrebno je rešiti prema jedinstvenom urbanističkom projektu, uz mogućnost fazne realizacije.

Posebna pravila u odnosu na umanjenje negativnih uticaja po životnu sredinu:

- Pojedinačni objekti i sklopovi treba da budu takvi da svojom dispozicijom obezbeđuju higijenske standarde provetrenosti lokacije, kao i da omogućavaju postavljanje zaštitnog zelenila sa funkcijom smanjenja negativnih uticaja po životnu sredinu.

Posebna pravila u odnosu dispoziciju objekata unutar jedinstvenog kompleksa (bloka):

- Dispozicijom objekata maksimalno težiti očuvanju celovitih neizgrađenih površina unutar kompleksa, sa ciljem oplemenjavanja radne sredine zelenilom i urbanim mobilijarom.

Posebna pravila u odnosu na oblikovanje i arhitektonska rešenja:

- U kontaktnoj zonu autoputa poštovati pravila ekskluzivnosti forme i funkcije, odnosno posvetiti posebnu pažnju atraktivnosti arhitektonskih rešenja, primeni savremenih materijala i primeni

različitih boja kako bi se istakla raznolikost i izbegla jednoličnost i monotonija proizvodno-poslovnih jedinica.

- Građevinske parcele na kojima se nalaze industrijski objekti i ostali objekti industrijske zone (skladišta, radionice i sl.) mogu se ograđivati netransparentnom ogradom visine do 2,20 m.

Posebna pravila u odnosu na zahteve visoke opremljenosti i standarda:

- Unutrašnja opremljenost objekata u kontaktnoj zoni autoputa kao i u ostalim zonama sa dominantno zastupljenim centralnim funkcijama (poslovanje, usluge, ugostiteljstvo, edukacija, trgovina i sl.) treba da bude na visokom nivou, primereno ekskluzivnosti lokacije.
- Visok nivo organizacije i oblikovanja ostvariti raznovrsnošću ponude tipova objekata.
- Prilikom projektovanja objekata poštovati princip da se različitim arhitektonskim formama za sve objekte u ovim zonama postigne individualnost i prepoznatljivost, a da se pri tome ostvari skladno uklopljena celina.

VII. SMERNICE ZA DALJU RAZRADU I SPROVOĐENJE PLANA

Ovaj Plan detaljne regulacije predstavlja pravni i urbanistički osnov za izradu urbanističkih projekata i izdavanje izvoda iz urbanističkog plana, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS, 47/03 i izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS, 34/06).

Izvod iz PDRa se izdaje za svaku pojedinačnu parcelu ili deonicu saobraćajnice odnosno dela mreže infrastrukture i predstavlja pravni osnov za izdavanje odobrenja za izgradnju i izradu tehničke dokumentacije.

1. Etape realizacije

U prvoj etapi realizacije potrebno je pristupiti izgradnji prostornih celina i blokova u zoni autoputa kao i svih infrastrukturnih koridora. Prioriteti dalje realizacije vezani su za obodne zone po završetku realizacije zone autoputa, i to idući od južnih zona područja Plana prema severu. Sve kontaktne zone sa javnim građevinskim zemljištem imaju takođe prioritet u realizaciji, kako bi se obezbedio adekvatan pristup ostalim područjima Plana.

Potrebno je realizovati svu potrebnu infrastrukturu kako bi se omogućilo priključenje planiranih objekata. Sve planirane vodove smestiti u regulacionoj širini saobraćajnica, kako primarnih tako i sekundarnih, u svemu prema grafičkim prilogima: Plan regulacije i nivelacije i Sinhron plan.

Radi efikasnijeg sprovođenja Plana, preporučuje se maksimalno poštovanje postojećih granica katastarskih parcela, odnosno preporučuje se ukрупnjavanje postojećih katastarskih parcela. Sekundarne i servisne saobraćajnice u unutrašnjosti područja sprovesti granicama katastarskih parcela, kako je definisano grafičkim prilogom: Planirano saobraćajno rešenje.

2. Planska razrada

2.1. Razrada kroz urbanističke projekte

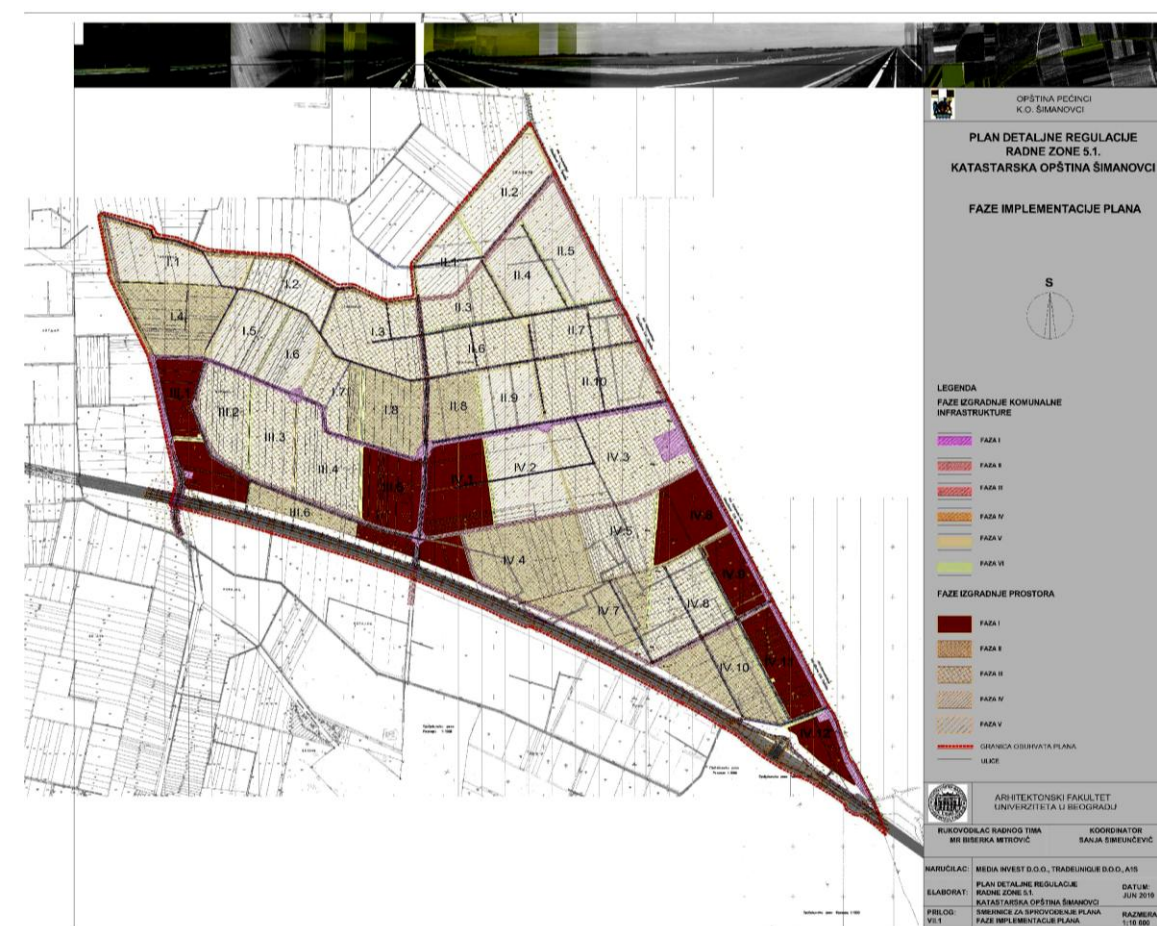
Obzirom na značaj predmetnog područja, preporučuje se izrada urbanističkih projekata za veće prostorne celine, iz funkcionalnih i oblikovnih razloga:

- Potreba za detaljnom arhitektonsko-urbanističkom razradom koja proizilazi iz zahteva izabrane tehnologije proizvodnje,
- Potreba za detaljnom arhitektonsko-urbanističkom razradom koja proizilazi iz zahteva značaja kontaktne zone autoputa i međunarodnih standarda,
- Potreba za detaljnom arhitektonsko-urbanističkom razradom koja proizilazi iz zahteva vezanih za zaštitu životne sredine i obezbeđenja zaštitnih pojaseva,
- Potreba za detaljnom arhitektonsko-urbanističkom razradom koja proizilazi iz zahteva vezanih za internu mrežu saobraćajnica i komunikacija, kao i formiranja zajedničkih parking prostora.
- Koordinirana izgradnja više objekata na velikoj građevinskoj parceli.

Sve ostale parcele koje se iz bilo kog razloga formiraju spajanjem ili deobom katastarskih parcela moraju se definisati urbanističkom projektom.

Obavezna je Procena uticaja na životnu sredinu za planirane Projekte potencijalne izvore zagađivanja vode, vazduha, zemljišta, generatore otpada, buke, opasnih materija i mogućih konflikata u prostoru

prema Uredbi o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl. glasnik RS” br. 84/2005).



Slika 26. Faze implementacije plana



GRAFIČKI DEO

