



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УНУТРАШЊЕГ ДЕЛА БЛОКА 040 У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

- елаборат за рани јавни увид -

Број: 05-14/2018
Дана: фебруар 2018.

Обрађивач :



Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Одговорни урбаниста:

Душица Чернин, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1009 07

В.Д. Директор :

Ђурица Доловачки, дипл. пр. планер



Назив планског документа	ПДР УНУТРАШЊЕГ ДЕЛА БЛОКА 40 у насељеном месту Панчево
Наручилац	 ГРАД ПАНЧЕВО
Градоначелник	Саша Павлов
Носилац израде плана	Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове
Обрађивач Плана	 ЈП “Урбанизам” Панчево
Број предмета	05-14/2018
Одговорни урбаниста	Душица Черницин, дипл.инж.арх. број лиценце: 200 1009 07
Стручни тим	геодезија архитектура водовод и канализација саобраћај термоенергетика електроенергетика и телекомуникације зеленило становништво животна средина услови и сагласности служба за правне послове Марко Марић, дипл.инж.геод. Милош Цекић, дипл.инж.арх. Петар Петровић, дипл.инж.грађ. Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб. Бела Каић, дипл.инж.маш. Оливера Радуловић, дипл.инж.ел. Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх. Владимир Вукајловић, дипл.социолог Иван Зафировић, дипл.социолог (специјалиста еко менаџмента) Вера Марковић, дипл.пр.планер Милан Балчин, дипл.правник
Техничка подршка	тим Лепосава Ракита, техн.арх. Гордана Пешић, техн.геод. Гордана Коцић, техн.

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

**Заменик шефа Службе за урбанистичко
планирање, пројектовање, енергетску
ефикасност, планирање и пројектовање
инфраструктуре**

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

**Помоћник директора за послове
урбанизма и управљање путевима**

Бела Каић, дипл.инж.маш.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

в.д. Директор

Ђурица Доловачки, дипл.пр.планер

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
 - 3.1. Становништво**
 - 3.2. Грађевинско подручје са претежном наменом површина**
 - 3.3. Објекти и површине за јавне потребе**
 - 3.4. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило**
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура
 - Електроенергетска инфраструктура
 - Електронска комуникациона инфраструктура
 - Термоенергетска инфраструктура
 - Јавно и друго зеленило
 - 3.5. Непокретна културна природна добра**
 - 3.5.1. Евидентирана и заштићена непокретна културна добра
 - 3.5.2. Евидентирана и заштићена природна добра
 - 3.5.3. Инжењерско-геолошке карактеристике терена
 - 3.6. Животна средина**
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА
 - 5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара**
 - 5.1.1. Површине јавне намене**
 - 5.1.1.1. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура
 - Електроенергетска инфраструктура
 - Електронска комуникациона инфраструктура
 - Термоенергетска инфраструктура
 - Зеленило на површинама јавне намене
 - 5.1.2. Површине остале намене**
 - 5.1.2.1. Зона становања са компатибилним наменама
 - 5.2. Биланс планираних површина**
 - 5.2.1.1. Процена планиране претежне намене површина
 - 5.2.1.2. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине
 - 5.3. Заштита непокретних културних добара**
 - 5.4. Заштита природних добара**
 - 5.5. Заштита животне средине**

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из плана вишег реда - ПГР Целина 1 шири центар (круг обилазнице) 1:5000
2. Граница плана са планираном постојећом наменом површина 1:1000
3. Планирана претежна намена површина са инфраструктуром 1:1000

III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана
2. Решење о неизрађивању стратешке процене утицаја Плана на животну средину



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Душица Ж. Черницин

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0704972865084

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1009 07



У Београду,
8. новембра 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Д. Шумацац

Проф. др Драгослав Шумацац
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ПДР УНУТРАШЊЕГ ДЕЛА БЛОКА 40
у насељеном месту Панчево**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), чланова 39. став 1. тачка 5. и 99. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 25/15-пречишћен текст), Плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12 – исправка, 01/13-исправка, 24/13 – исправка и 20/14) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације унутрашњег дела блока 40 у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ број 21/17), приступа се изради

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УНУТРАШЊЕГ ДЕЛА БЛОКА 40 У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОД

На основу Одлуке Скупштине Града Панчева о изради Плана детаљне регулације унутрашњег дела блока 40 у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ број 21/17) и Плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12 – исправка, 01/13-исправка, 24/13 – исправка и 20/14), потребно је израдити елаборат за рани јавни увид Плана детаљне регулације унутрашњег дела блока 40 у насељеном месту Панчево.

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 64/2015), израђен је овај елаборат за потребе спровођења процедуре раног јавног увида у плански документ.

1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Оквирна граница планског документа обухвата простор који је дефинисан Планом генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12 – исправка, 01/13-исправка, 24/13 – исправка и 20/14) који се налази у ширем централном делу грађевинског реона Панчева.

Блок 040 обухвата простор оивичен парцелама у приватном власништву које су уоквирене са северо-источне стране улицом Светог Саве, са југо-источне стране улицом Матије Гупца, са југо-западне стране улицом Карађорђева и са северо-западне стране улицом Иве Курјачког.

Оквирна површина обухвата Плана детаљне регулације износи око 1,1 ха.

План обухвата следеће катастарске парцеле: 1723/2, 1723/3, 1723/4, 1723/5, 1723/32, 1723/6, 1723/33, 1723/7, 1723/30, 1723/8, 1723/31, 1723/9, 1723/10, 1723/34, 1723/28, 1723/35, 1723/11, 1723/29, 1723/26, 1723/12, 1723/13, 1723/36, 1723/27, 1723/37, 1723/14, 1723/24, 1723/15, 1723/38, 1723/25, 1723/39, 1723/22, 1723/16, 1723/40, 1723/23, 1723/17, 1723/41, 1723/42, 1723/20, 1723/43, 1751, 1723/21, 1723/1, 1723/44, 1723/45, 1732, 1723/18, 1723/19, 1723/46 и 1723/47 К.О. Панчево.

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ је План генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12 – исправка, 01/13-исправка, 24/13 – исправка и 20/14). Према наведеном плану обавезна је израда плана детаљне регулације. У плану вишег реда за ово подручје су прописани урбанистички параметри који су усмеравајућег карактера као и услови и смернице које се при изради овог плана требају уважавати.

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Локације које се разрађују Планом детаљне регулације:

- Површина унутар Блока 040
- У свим случајевима када се, директним спровођењем овог Плана, не може извршити подела грађевинског земљишта на јавну и осталу намену, неопходна је израда Плана детаљне регулације за то подручје.

○ Рокови за израду планова детаљне регулације

Предвиђен рок за израду Плана детаљне регулације је до четири године почев од дана ступања на снагу Плана генералне регулације, осим уколико Скупштина града Панчева не донесе другачију одлуку.

Општа правила уређења простора, правила и услови усмеравајућег карактера и остали услови уређења простора за даљу планску разраду

○ Смернице за локације које се разрађују Планом детаљне регулације

До израде предметног плана, постојећи објекти могу се задржати у затеченом стању а дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) - све без промене габарита и волумена (без било какве доградње објекта у хоризонталном и/или вертикалном смислу, осим што је дозвољено отварање баца – на начин како је то дефинисано овим планом), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну стамбену јединицу. Изузетак у погледу остваривања свих паркинг места на сопственој парцели могу бити само објекти који су под одређеним степеном заштите и то само уколико немају приступ у дворишни простор (тј. не постоји пролаз кроз објекат до унутрашњости парцеле) или су укупни услови на парцели такви да нема довољно простора за паркирање.

На зеленим површинама отворених блокова, дозвољено је уређење тих површина садњом дрвећа и другог одговарајућег растиња (у складу са правилима овог плана), постављање децих игралишта, справа за активан одмор одраслих и лица са посебним потребама, парковског мобилијара. Спортски терени се могу поставити али тако да не заузимају више од 20% предметне зелене површине блока.

Основни урбанистички показатељи за становање у отвореним градским блоковима:

Урбанистички параметри за ниво блока у отвореним градским блоковима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Мах. густина становника Ст/ха	Мах. густина запослених Зап/ха	Мах. Густина корисника (Ст+ Зп) / ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
блокови у централној зони	50-70% / 50-30%	100 - 200	100	300	30%
блокови ван централне зоне	Преко 80%/ до 30%	100 - 200	200	300	35 %
Нови блокови	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде На 5.0 м ² БРГП блока у плану детаљне регулације обавезно је обезбедити 1,0 м ² неизграђене слободне површине.				

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у отвореним градским блоковима

Индекс изграђености	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде
Степен заузетостиблокова средње изградње, до П+4+Пк	35% (на нивоу блока)
Степен заузетостиблоковима високе изградње (постојећи)	30% (на нивоу блока)
Процент озелењених површина на парцели	30% до 40% (на нивоу блока)
Дечија игралишта (3-11 година)	1 м²/стан (мин. 100-150 м²)
Висина за нове стамбене објекте	П+4+Пк(Пс) (22 м до коте венца)
Висина за нове пословне објекте	П+4+Пк(Пс) (22 м до коте венца)
Број паркинг места за становање	1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/ 70 м² НГП

Растојања објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима

У односу на фасаду са стамбеним просторијама	1 х вишег објекта
У односу на фасаду са помоћним просторијама	1/2 х вишег објекта

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

3.1. Становништво

Према Попису становништва одржаном 2002. године, град Панчево бележи пораст бројности становништва у односу на претходни попис из 1991. године и то за 3.782 житеља. Панчево се сврстава у ред једног од најгушће насељених градова и општина Војводине (168 становника по километру квадратном) и у њему живи 127.162 становника (6,25% становништва Војводине), од којих 77.087 живи на ужој територији града Панчева, а остало становништво налази се у насељима: Банатски Брестовац, Банатско Ново Село, Глогоњ, Стрелиште, Иваново, Јабука, Качарево, Омољица и Старчево.

Карактеристично је да се сеоска насеља и домаћинства смањују по укупној популацији, док се ужа територија града шири. Проблем благе депопулације сеоских насеља града Панчева је присутан, али није довео до смањења укупног броја становника Панчева, јер је број становника у граду у порасту.

У границама Плана на предметном подручју у унутрашњости блока бр.40 живи око 40 породица у породичним објектима претежно приземне спратности са окућницама већим делом ниског стамбеног стандарда и квалитета.

3.2. Грађевинско подручје са претежном наменом површина

Просторна целина плана налази се у грађевинском реону града Панчева, у северном делу шире централне зоне града, према графичком прилогу. Грађевински блок бр. 40 у оквиру кога је и предметно подручје плана уоквирен је улицама Карађорђева, Иве Курјачког, Матије Гупца и Св. Саве. Грађевински блок је претежно стамбене намене породичног типа.

У простору обухвата налази се функционална и просторна целина са породичним стамбеним објектима претежно приземне спратности. Објекти су претежно у лошем грађевинском стању, без одговарајућих удаљења и саобраћајног приступа са нерешеним паркирањем. Ови објекти су изграђени као привремени, али постоје до данас. Власници/корисници су их у међувремену дограђивали тако да су оптимални урбанистички параметри додатно нарушени. На предметном простору примећен је велики број породичних стамбених јединица са неплански формираним и ограђеним двориштима и одступањима у односу на расположиве геодетске подлоге.

Постојеће стамбене зоне претежно су изграђене и формиране и наслеђени грађевински фонд не оставља много простора за изградњу нових објекта на слободним површинама. Планом се постојећа намена потврђује уз могућност доградње у оквиру параметара дефинисаних Планом.

Планира се изградња, реконструкција и доградња у складу са потребама корисника и могућностима изградње и уређења простора, као и дефинисање диспозиција планираних објеката и садржаја у

складу са оптиманим функционисањем објеката у склопу постојећег стамбеног насеља и у складу са планским решењем.

3.3. Објекти и површине за јавне потребе

У оквиру обухвата плана осим интерних унутарблоковских саобраћајних површина нема објекта и површина јавне намене.

3.4. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

- **Саобраћајна инфраструктура**

Унутар блока који је обухваћен овим Планом детаљне регулације егзистирају колски пролази мањих ширина који су представљени као колско-пешачке комуникације, док остале саобраћајне површине (тротоари, паркинг места) нису дефинисани, ни изграђени. Неуређена површина по којој се крећу возила, али и пешаци је ширине 3,5-7,0м. Како у овом блоку нису дефинисане регулационе ширине, планом је потребно одредити регулацију „улица“ и у оквиру истих планирати неопходне саобраћајне елементе. Приступ у блок се врши из Улице Карађорђево.

- **Водопривредна инфраструктура**

У предметном блоку постоји водоводна дистрибутивна градска мрежа Ø80 која је прикључена на градску примарну мрежу Ø100 у улици Светог Саве. Такође у блоку постоји и секундарна градска фекална канализација Ø200 која је прикључена на примарну мрежу фекалне канализације у Ул. Карађорђевој Ø250. Градска атмосферска канализација није изграђена ни у блоку ни у Ул. Карађорђевој на коју блок излази преко јавне површине. Најближа градска атмосферска канализација на коју би блок могао у будућности да се прикључи, постоји у улицама Светог Саве и Михајла Пупина.

- **Електроенергетска инфраструктура**

У обухвату овог плана потрошачи електричне енергије напајају се електричном енергијом из дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4кV.

Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали).

- **Телекомуникациона инфраструктура**

За делове града Панчева у којима је ТТ мрежа стара, некавалитетна и није у складу са распоредом домаћинства, друштвених и приватних субјеката, са малим резервама - у том смислу потребно радити на проширењу и модернизацији свих видова телекомуникационе инфраструктуре, као што је и побољшање квалитета мреже изградњом оптичких каблова између централе и истурених центара (МСАН-ова), и великих корисника.

- **КДС мрежа**

На простору у обухвату Плана није изведена КДС мрежа.

- **Термоенергетска инфраструктура**

На подручју обухваћеном овим планом, потрошачи за потребе грејања стамбених простора се снабдевају енергентом – природним гасом, из изграђеног гасификационог система града Панчева, преко РМРС –а и дистрибутивног гасоводног система до 4 бара (радног притиска 2 бара).

Потрошачи који нису прикључени на овај гасификациони систем, греју се индивидуално – локално, путем индивидуалних ложишта, оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара.

У обухвату плана нема изграђених централизованих котларница нити је на подручје доведена топлотификациона мрежа из суседних блокова у систему ЈКП „Грејање“.

- **Јавно и друго зеленило**

Приликом изградње објеката у блоку 40 се није приступило униформном уређењу слободних површина. Из тих разлога постојеће зелене површине су последица деловања самих корисника стамбених простора. Евидентно је да је свако уносио вегетативни материјал по сопственом нахођењу и према сопственим могућностима. Било би за очекивати, обзиром да је сво земљиште јавно, да се на слободним површинама формирало јавно блоковско зеленило. У протеклом периоду су поједини чак и оградрили део јавног простора и формирали „своје“ дворишне просторе.

У блоку је формирана саобраћајница као колски приступ стамбеним објектима, али је без дрвореда или било ког линеарног зеленила

3.5. Непокретна културна и природна добра

3.5.1. Евидентирана и заштићена непокретна културна добра

На предметном обухвату нису евидентирана заштићена културна добра и не постоје прописани услови заштите.

3.5.2. Евидентирана и заштићена природна добра

На предметном обухвату нису евидентирана заштићена природна добра и не постоје прописани услови заштите.

3.5.3. Инжењерскогеолошке карактеристике терена

Према Сеизмолошкој карти из 1987. године, за повратне периоде од 50, 100, 200, 500, 1000 и 10000 година, у којој је приказан очекивани максимални интензитет земљотреса, са вероватноћом дешавања 63%, подручје Панчева се за повратни период од 500 година налази у зони 8 интензитета МСК скале. То значи да се грађевински објекти морају пројектовати и градити рачунајући са сеизмичким утицајима јер, иако није било катастрофалних потреса, таква могућност се не може искључити.

Веомо је важно поштовати све мере заштите од земљотреса као што су: поштовање принципа асеизмичког пројектовања објеката, примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима, поштовање урбанистичких мера заштите и смањења повредивости територије (дефинисање безбедних површина на слободном простору - паркова, тргова, игралишта - која, у случају земљотреса, представљају безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва) и сл.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према важећим Правилницима о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

Мере заштите од земљотреса су примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др. Поред тога, неопходно је и строго поштовање и примена важећих законских прописа за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

Око објекта треба планирати водонепропусни тротоар минималне ширине 1,5 м у циљу спречавања расквашавања тла у зони темеља објеката.

Посматрани терен је генерално раван изграђен објектима и саобраћајницама.

У погледу инжењерско – геолошких карактеристика тла нема неких посебних ограничења и тешкоћа. Уколико се гради канализација или неки други објекти на дубини већој од 3,5 м могућа је појава подземне воде.

3.6. Животна средина

У непосредној близини блока 40 нема ниједне мерне станице система за праћење квалитета животне средине Завода за јавно здравље Панчево или Града Панчева. Најближе мерно место континуалног мониторинга квалитета ваздуха Града Панчева је смештено на почетку улице цара Душана, али број обављених мерења није испуњавао критеријуме дефинисане уредбом, тако да резултати нису поуздани. Може се претпоставити да су становници унутрашњег дела блока, иако прилично удаљени од индустријских постројења и изоловани од моторизованог градског саобраћаја, под утицајем загађења пореклом од индивидуалних ложишта на чврста горива. Другим речима, извесно је да је и у овом делу града у ваздуху, нарочито током зиме, повећана концентрација чађи и суспендованих честица. Ниво буке је 2015. године најближе праћен у улици Димитрија Туцовића 42 (пета зона, градски центар, занатска, трговачка,

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

административно-управна зона са становима, зона дуж аутопутева, магистралних и градских саобраћајница) где је само у ноћним сатима измерен ниво буке превазилазио норматив, док је у дневним и вечерњим часовима он био у задовољавајућем опсегу. Повољна је околност за житеље унутрашњег блока што су њихове породичне куће удаљене од свих околних саобраћајница и додатно изоловане стамбеним и другим објектима спољашњег дела блока.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде плана је стварање планског основа за могућност изградње нових објеката, као и реконструкцију, доградњу, санацију и адаптацију постојећих објеката на овом простору. План дефинише површине јавне намене са одговарајућим профилима саобраћајних површина.

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара

Основно начело планирања, коришћења и уређења и заштите предметног простора је задржавање основне стамбене намене простора, као и задржавање формираних урбанистичких целина, у складу са планским решењем вишег реда.

Урбанистичке мере се састоје у адекватном планирању земљишта јавне и остале намене простора и решавању конфликта насталих из мешања ових простора кроз нелегалну доградњу постојећих објекта и формирања окућница на земљишту у власништву града.

5.1.1. Површине јавне намене

5.1.1.1. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја

- *Саобраћајна инфраструктура*

Планским решењем за блок 40 предвиђене су саобраћајнице које ће обезбедити приступ до свих новоформираних парцела. Регулационе ширине саобраћајница су 4,0-8,0м, како налажу просторне могућности. Од саобраћајних површина, улице ће имати коловоз у ширини од 3,5м, и у целом блоку ће саобраћај бити регулисан по принципу једносмерности. Једина деоница са двосмерним кретањем биће на самом улазу од Улице Карађорђево. Улице са регулационом ширином од 4,0м неће имати издиференциране саобраћајне површине, већ ће цела ширина бити изведена као обједињена површина за колски и пешачки саобраћај. Поједине деонице улица, где то просторне могућности дозвољавају имаће тротоаре и у блоку су планиране паркинг површине (на нивоу блока је планирано око 40ПМ) које ће донекле задовољити потребе за паркирањем (паркирање на сопственој парцели углавном није могуће због величине парцела и заузетости на њима-стечено стање). Саобраћајни приступ је обезбеђен и до површине планиране за смештај контејнера.

- *Водопривредна инфраструктура*

Планом се задржава постојећа водоводна и канализациона мрежа унутар блока. Оставља се могућност реконструкције постојећег водовода и канализације у смислу замене дотрајалог цевног материјала и евентуалног повећања пречника мреже. Планом се такође предвиђа изградња атмосферске канализације унутар блока. Неопходно је да се претходно изгради градска атмосферска канализација у Ул. Карађорђевој на коју би блок у будућности могао да се прикључи.

- *Електроенергетска инфраструктура*

Потребно је испланирати и изградити електроенергетску инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за будуће објекте на датом подручју.

Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења. Планира се одговарајућа јавна расвета за све коловозне и пешачке комуникације. Каблове средњег, ниског напона и јавне расвете по потреби стављати у исту трасу.

За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

Напајање јавног осветљења кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења.

- **Телекомуникациона инфраструктура**

Изградњом одговарајуће ТТ мреже обезбедиће се приступ свим будућим објектима приводном ТК канализацијом до постојеће ТК канализације која би се градила дуж главних прилазних саобраћајница (капацитети ТК канализације и ТК мреже прилагодиће се будућим потребама повезивања на мрежу планираних објеката у овој зони).

Примарна и секундарна мрежа радиће се кабловски, односно подземно.

Каблови се постављају директно у земљу, те ТТ мрежа треба да заузима коридоре са обе стране улице (за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације).

Паралелно са ДСЛ кабловима у исту трасу (у исти ров) положиће се цеви за оптичке каблове.

- **КДС мрежа**

КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно.

КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места, КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији.

- **Термоенергетска инфраструктура**

У складу са концепцијом развоја термоенергетике Панчева и даље ће се развијати гасификација на овом подручју, искоришћењем постојећих и планираних капацитета у градској гасификационој мрежи и коришћење гаса као "чистог" енергента у ложиштима што не искључује могућност коришћење и алтернативне, обновљиве енергије као и локалног начина загревања оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара кориснику, а еколошки не угрожава или најмање угрожава животну средину.

Због карактера насеља и даљине централизованог извора топлотне енергије (топлане), не планира се организовано снабдевање предметног простора топлотном енергијом из система ЈКП „Грејање“.

Нове трасе дистрибутивне гасне мреже ће се планирати у јавној површини у регулацији постојећих и планираних улута или у јавним површинама унутар блокова, углавном у зеленом појасу.

При пројектовању и изградњи термоенергетских инсталација, придржавати се услова који су прописани важећим законским и подзаконским актима који регулишу ове области као и посебним условима власника односно дистрибутера на чији систем прикључују потенцијали потрошачи.

- **Зеленило на површинама јавне намене**

Једино зеленило јавне намене ће бити само зеленило у оквиру приступна саобраћајнице. Његова основна улога је естетска, а онда санитарно- хигијенска. Формирање зеленила дуж саобраћајнице првенствено подразумева средњу високих и ниских форми дрвећа, са затрављивањем површине око стабла, уз обавезно избегавање употребе инвазивних врста.

Озелењавање ће се ускладити са подземном и надземном инфраструктуром, техничким нормативима за пројектовање зелених површина уз поштовање минималних удаљења од појединих инсталација - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже.

5.1.2. Површине остале намене

Остало грађевинско земљиште у граници обухвата измене и допуне плана чини изграђено и неизграђено земљиште, а није планирано за јавно грађевинско земљиште. Остало грађевинско земљиште су све катастарске тј. грађевинске парцеле обухваћене планом на којима су изграђени стамбени објекти са пратећим садржајима. Планом се земљиште остале намене дефинише као становање са компатибилним наменама у разграђеном блоку.

5.1.2.1. Зона становања са компатибилним наменама

У зони становања са компатибилним наменама план дефинише параметре и регулацију у оквиру којих је могућа доградња постојећих објеката, као и изградња нових објеката у дефинисаним оквирима. У подцелини породичног становања у складу са затеченим стањем становање се трансформише из отвореног у компактан тип становања, са становањем у низу, прекинутом низу и слободностојећим објектима.

Осим намене становања дозвољена је и изградња објеката само пословног садржаја (без функције становања), и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, делатности у функцији јавне намене и слично. Услов је да то буду садржаји који су компатибилни са становањем, који неће реметити основну стамбену намену зоне.

5.2. Биланс планираних површина

5.2.1. Процена планиране претежне намене површина

Површине јавне намене:

Намена	Површина (м²)
Саобраћајне површине	3902.00
Укупно:	3902.00

Површине остале намене (оквирне површине):

Намена	Површина (м²)
Становање	7899.00
Укупно:	7899.00

Укупно:	11801.00
----------------	-----------------

5.2.2. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Површине остале намене (оквирне површине):

Намена	Површина блока	Спратност	Индекс заузетости	Бруто развијена грађевинска површина (м²)
Становање	11801.00	П+Пк	35%	8260.00
Укупно:				8260.00

5.3. Заштита непокретних културних добара

Археолошки услови и мере заштите

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

5.4. Заштита природних добара

На предметном подручју нема регистрованог заштићеног природног добра.

5.5. Заштита животне средине

Целовито комунално уређење и опремање унутрашњег блока 40, у виду изградње недостајуће инфраструктуре, важан је предуслов за унапређење животне средине у овом делу горњег града. Саобраћајнице унутар блока треба да буду асфалтиране, бетониране или поплочане ради снижавања концентрације прашине у ваздуху. Брзину кретања моторних возила у унутрашњем блоку максимално ограничити да би се смањила емисија буке и загађујућих материја из возила. Свим домаћинствима у блоку омогућити прикључење на гасну мрежу, односно одговарајућим мерама еколошке политике подстицати да појединачно или здружено улажу у алтернативне начине грејања, засноване на обновљивим изворима енергије (топлотне пумпе, активно и пасивно соларно грејање, геотермално) који нимало или занемариво загађују животну средину. С обзиром на скромну ширину саобраћајница унутар блока, биће отежано кретање возила ЈКП Хигијене за прикупљање комуналног отпада појединачно из домаћинства, као у другим деловима града где преовлађује индивидуално становање. Плато за постављање сетова контејнера за селективно сакупљање комуналног отпада треба да буде опасан лаком дрвеном оградом и окружен зеленилом, са подлогом од чврстог материјала отпорног на ниске температуре, корозивне супстанце из домаћинства и подесног за повремено чишћење и прање.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Примарни циљ развоја становања који овај плански документ треба да афирмише је обезбеђење одговарајућих просторно-планских предуслова за планирање, пројектовање и изградњу квалитетних стамбених простора за све категорије становништва.

Постављени су одговарајући циљеви у стамбеној изградњи од којих су најважнији следећи:

- урбана обнова као једно од стратешких опредељења
- прихватање грађевинске иницијативе која је у складу са овим планом;
- дефинисање намене површина, које су у планом вишег реда планиране
- укључивање зона бесправне градње под условом да се не ометају главни саобраћајни и инфраструктурни коридори и будуће површине од јавног интереса, као и да услови становања на таквим површинама задовољавају основне стандарде по питању стабилности терена, хигијенских и еколошких параметара;
- заокруживање изграђених целина у функционалном погледу на правцима ширења изграђеног ткива;
- омогућавање размештаја планираних делатности у оквиру стамбених зона са циљем остваривања више намена постизање разноврсности и атрактивности стамбеног простора;
- обезбеђење услова породицама у рубној и спољној зони да поступно поправљају своје стамбене услове у складу са планском документацијом;
- побољшање квалитета градског фонда, како у погледу животне средине, тако и у социјалном, економском и естетском погледу

Очекивани ефекти у погледу унапређења и начина коришћења односе се на: уређење имовинско правних односа, уређење и опремање јавних простора адекватном инфраструктурном мрежом, дефинисање саобраћајних колских и пешачких приступа, повећање броја паркинг места, дефинисање правила грађења за постојећу и планирану стамбену изградњу.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

**ПДР УНУТРАШЊЕГ ДЕЛА БЛОКА 40
у насељеном месту Панчево**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ПДР УНУТРАШЊЕГ ДЕЛА БЛОКА 40
у насељеном месту Панчево**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД