



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1)
У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

- елаборат за рани јавни увид -

Број:05-44/2018
Дана: фебруар 2018.

Обрађивач :



Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Одговорни урбаниста:

Јелена Томић, дипл. инж. арх.
број лиценце: 200 1166 09

в.д. Директор:



Ђурица Доловачки, дипл. просторни планер



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.direkcija.pancevo.rs e-mail: e-posta@direkcija.pancevo.rs

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Назив планског документа	ПДР ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1) 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
в.д. Директор	Ђурица Доловачки, дипл.пр.планер
Број предмета	05-44/2018
Одговорни урбаниста	Јелена Томић, дипл.инж.арх. број лиценце: 200 1166 09
Стручни тим	Марко Марић, дипл.инж.геод. Милош Цекић, инжењер 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. Вера Марковић, дипл.пр.планер Иван Зафировић, дипл.социолог (специјалиста еко менаџмента) Милан Балчин, дипл.правник
геодезија	
архитектура	
водовод и канализација	
саобраћај	
термоенергетика	
електроенергетика и телекомуникације	
зеленило	
услови и сагласности	
животна средина	
служба за правне послове	
Техничка подршка	
тим	Весна Ромчев, техн.арх. Гордана Пешић, техн.геод.

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
 - 3.4.1. Саобраћајна инфраструктура
 - 3.4.2. Водопривредна инфраструктура
 - 3.4.3. Електроенергетска инфраструктура
 - 3.4.4. Електронска комуникациона инфраструктура
 - 3.4.5. Термоенергетска инфраструктура
 - 3.4.6. Јавно и друго зеленило
 - 3.5. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБАРА
 - 3.5.1. Евидентирана и заштићена непокретна културна добра
 - 3.5.2. Евидентирана и заштићена природна добра
 - 3.5.3. Инжењерскогеолошке 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. *Објекти друштвеног стандарда здравствене намене*
 - 5.1.1.2. *Јавне блоковске површине*
 - 5.1.1.3. *Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја*
 - *Саобраћајна инфраструктура*
 - *Водопривредна инфраструктура*
 - *Електроенергетска инфраструктура*
 - *Електронска комуникациона инфраструктура*
 - *Термоенергетска инфраструктура*
 - 5.1.1.4. *Зеленило на површинама јавне намене*
 - *Блоковско зеленило*
 - *Зеленило у оквиру приступне саобраћајнице*
 - 5.1.2. Површине остале намене
 - 5.1.2.1. *Зона становања*
 - 5.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА
 - 5.2.1. Процена планиране претежне намене површина
 - 5.2.2. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине
 - 5.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНА 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 планског документа са постојећом наменом површина
3. Планирана претежна намена површина са инфраструктуром

III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

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



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ПДР ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1)
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-одлукаУС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлукаУС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлукаУС, 132/2014 и 145/2014), чланова39.став 1. тачка 5. и 99. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 25 / 15 – пречишћен текст) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела блока 113 (Котеж 1) 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), приступа се изради

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОД

На основу Одлуке Скупштине Града Панчева о изради Плана детаљне регулације дела блока 113 (Котеж 1) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ број21/17) и Планом генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчеву („Сл. лист града На Панчева“ бр. 19/12, 27/12 – исправка, 01/13-исправка, 24/13 – исправка и 20/14) у даљем тексту - ПГР Целина 1, потребно је израдити елаборат за рани јавни увид Плана детаљне регулације дела блока 113 (Котеж 1) 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

Простор обухвата планског документа је дефинисан ПГР Целина 1 и налази у северозападном делу ширег центра грађевинског реона Панчева.

Оквирна граница је са северозападне стране дефинисана границом постојеће кат.парц. 8026/1 (саобраћајница - Новосадска улица) са североисточне границом постојеће кат.парц. 1969/13 (стамбена саобраћајница - Вршачка улица), са југоисточне стране границом постојеће кат.парц. 8027/1 (сабирна саобраћајница - улица Браће Југовића) и са југозападне стране границама постојећих кат.парц. 1964, 1966/1, 1965/2, 1959, 1958, 1957/1, 1957/2 и 1941 све катастарској општини Панчево.

Оквирна површина обухвата плана износи око 2,6 ха.

Подручје израде Плана детаљне регулације обухвата следеће катастарске парцеле: 1967/17, 1967/18, 1967/19, 1967/37, 1967/20, 1967/9, 1967/36, 1967/22, 1967/1, 1967/10, 1967/23, 1967/8, 1967/24, 1967/11, 1967/7, 1967/25, 1967/12, 1967/21, 1968/1, 1967/26, 1967/6, 1967/13, 1968/2, 1967/40, 1967/14, 1967/35, 1967/34, 1939, 1967/5, 1967/33, 1967/31, 1967/15, 1940, 1967/4, 1967/38, 1967/30, 1966/3, 1967/16, 1967/29, 1967/32, 1967/3, 1967/28, 1966/2, 1967/27, 1965/1, 1967/2, 1967/39 и све наведене парцеле су у К.О. Панчево.

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ је ПГР Целина 1 у којој су прописани урбанистички параметри који су усмеравајућег карактера као и услови и смернице које се при изради овог плана требају уважавати. и према наведеном плану обавезна је израда плана детаљне регулације.

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

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

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

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 дечијих 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 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 заузетости блокова средње изградње, до П+4+Пк	35% (на нивоу блока)
Процент озелењених површина на парцели	30% до 40% (на нивоу блока)
Дечија игралишта (3-11 година)	1 м ² /стан (мин. 100-150 м ²)
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 м ² 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

Преглед података о становништву на основу података доступних на интернету:

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

	Број станова	Чланова по домаћинству (Републички просек 2011)	Претпостављени број становника
Вишепородични објекти	67 45	2.88	193 130
10 породичних објеката са два стана	20	2.88	57
7 породичних са четири стана	28	2,88	81
Укупно			461

Последње две деценије представљају изузетно сложен период у демографском развоју Панчева и сеоских насеља. Становништво је углавном стагнирало и није се обнављало природним путем. Иако је незахвално у овом моменту прогнозировать будуће кретање становништва, од пресудног значаја су дугорочне тенденције фертилитета, морталитета и миграторних кретања. Што се тиче природног прираштаја очекује се негативна тенденција из претходног периода али и модификација старосне структуре становништва, односно повећање просечне старости становништва и повећање удела старог становништва у укупном, базирано на претпоставци да ће се дужина очекиваног трајања живота повећати.

Под претпоставком нормализовања миграторних кретања условљених пре свега актуелном политичком ситуацијом, ревитализацијом привредних активности, побољшањем економске ситуације и повећањем свеукупног стандарда, активнијом и хуманијом социјалном политиком, и на основу анализе свих тренутно доступних природних и механичких компоненти у последњем међупописном периоду као и процена Републичког завода за статистику из Београда, за период до 2020. године, треба очекивати опадање укупне бројности становништва МЗ Котеж, као и посматране зоне.

3.2. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Претежна намена обухвата планског документа је стамбена намена. Постојећа стамбена зона претежно је изграђена а, наслеђена матрица укошених објекта у односу на регулациону линију не оставља много простора за изградњу нових објекта на слободним површинама. Планом се постојећа намена потврђује уз могућност доградње у оквиру параметара дефинисаних Планом. По морфолошком типу обухват планског документа је испланиран и изграђен као отворени блок – кога дефинишу слободно постављени објекти који су повучени у односу на регулациону линију блока и изграђени на јединственој заједничкој површини која се већином састоји од једне катастарска парцела у власништву града Панчева и једне која је у власништву ГП “Рад” у стечају. Слободни простори су делимично уређени као јавне блоковске зелене површине са просторима за дечију игру и рекреацију. У унутрашњости блока примећено је да су великом већином формиран и ограђени дворишни простори око објеката.

Констатује се спонтана трансформација отвореног блока у компактан блок са специфично формираним “парцелама” и постављањем објекта у односу на замишљену регулациону линију. Урбано ткиво обухвата представља мешавину околних блокова који су са северне и западне стране компактног типа састављеног од стамбених породичних објеката П+1 традиционалне градње док су са источне и јужне стране отвореног типа са вишепородичним објектима виших спратности.

Ван обухвата је фронт према Радничкој улици који је састављен махом од породичних објеката до три стана који по свом типу припадају типу компактног блока и слободно обликован објекат месне заједнице.

По типу објекта заступљени су:

- вишепородични објекти П+3 односно П+4 на наспрамним странама блока са по десет станова на степеништу који формирају ритмично покренут фронт према Новосадској улици и Улици Браће Јовановића на које излазе. Објекти су на парцелама које су једнаке габариту приземља и које су у власништву града Панчева.
- слободностојећи објекти П+1 у унутрашњости блока са по два односно четири стана по објекту који су грађени за раднике Железнице. Објекти су постављени у укошеном растеру у односу на улице које дефинишу предметни блок. Они не излазе на стандардну јавну саобраћајну површину и станови и узупиране блоковске јавне површине углавном нису адекватно евидентирани.

- Слободностојећи објекат П+1 јавног стандарда здравствене намене.

3.3. ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ

Објекти и површине јавне намене у оквиру граница Плана чине: објекат друштвеног стандарда здравствене намене, саобраћајнице, објекат комуналне инфраструктуре јавне блоковске површине.

Објекат здравственог центра П+1 за функционише као локални здравствени центар обухвата месне заједнице Котеж 1.

3.4. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА СА ОБЈЕКТИМА И ЗЕЛЕНИЛО

3.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Блок 113 који је предмет израде овог ПДР-а окружен је градским саобраћајницама и то: Новосадска са северозападне стране, Вршачка са североисточне стране и Улица Браће Јовановић са југоисточне стране са које се врши саобраћајни приступ у блок. У непосредном окружењу овог блока (са југозападне стране) је Улица Радничка која није у директној вези са овим блоком али је пожељно направити саобраћајну везу до ње због јавних објеката који се налазе у контактном подручју (Дом здравља, месна заједница, пошта). У оквиру ових ободних саобраћајница изграђене су све неопходне саобраћајне површине; коловози, тротоари, бицикличка стаза у Улици Браће Јовановић, паркинг простори (у складу са њиховим рангом). Недостајући број паркинг места појављује се у Улици Новосадској (подужна паркинг места не задовољавају потребе простора).

Унутар блока који је обухваћен овим Планом детаљне регулације егзистирају саобраћајнице које су представљене само коловозом, док остале саобраћајне површине (тротоари, паркинг места) нису изведене. Коловоз је изграђен у ширини 4,5-5,0м и изведен је од бетона или асфалта. Како у овом блоку нису дефинисане регулационе ширине, планом је потребно одредити регулацију улица и у оквиру истих планирати све саобраћајне елементе.

3.4.2. Водопривредна инфраструктура

- **Водовод**

У предметном блоку за објекте унутар блока постоји водоводна дистрибутивна градска мрежа Ø80 која је прикључена на градску примарну мрежу Ø100 у улици Браће Јовановића. Објекти лоцирани по ободу блока су прикључени на градски водовод у улицама Браће Јовановића, Војвођански булевар, Новосадска и Радничка.

- **Фекална канализација**

У блоку постоји и секундарна градска фекална канализација Ø200 која је прикључена на примарну мрежу фекалне канализације Ø250 у Ул. Војвођански булевар. Објекти лоцирани по ободу блока су прикључени на градску канализацију у улицама Браће Јовановића, Војвођански булевар, Новосадска и Радничка.

- **Атмосферска канализација**

Градска атмосферска канализација није изграђена у блоку. У ободним улицама градска атмосферска канализација на коју би блок могао у будућности да се прикључи, постоји у улицама Браће Јовановића и Војвођански булевар.

3.4.3. 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).

3.4.4. Електронска комуникациона 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.

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

На територији Града једино је у Панчеву урађен кабловски дистрибутивни систем у насељу "Содара", "Котеж1", "Котеж 2" и у ужем центру града.

3.4.5. Термоенергетска инфраструктура

На подручју обухваћеном овим планом, поједини потрошачи за потребе грејања стамбених простора и простора намењеног пратећим функцијама становања се снабдевају топлотном енергијом из централизованог топлификационог система Топлане «Котеж 2» који је у систему ЈКП „Грејање“. Топлана Котеж физички није у обухвату овог плана.

У ободним улицама око Блока 113 је изграђена је градска и дистрибутивна гасоводна мрежа али се нажалост на овом и ширем подручју не користи у оној мери у којој заслужује.

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

3.4.6. Јавно и друго зеленило

Цео блок је планиран као јавно блоковске површине са уређеним травнатим површинама, жбунастом, зељастом и високом дрвенастом листопадном вегетацијом, и очекивано је да се на слободним површинама које су у јавном власништву заиста и формира јавно блоковско зеленило.

У унутрашњости блока који се састоји од породичних објеката – станари су заузели и оградиле део јавног простора и формирали „своје“ дворишне просторе. Евидентно је да је свако уносио вегетативни материјал по сопственом нахођењу и према сопственим могућностима.

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

Уз улицу Браће Јовановића и Новосадску улицу је формирано линеарно зеленило.

3.5. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБАРА

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 Панчево 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.

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 113 не постоји ниједно мерно место градског мониторинг система. Када је у питању праћење квалитета ваздуха најближе је мерно место на Новој Миси где је 2016. године, према Заводу за јавно здравље Панчево, забележен највећи број дневних прекорачења норматива за концентрацију чађи. До прекорачења најчешће долази зими. Индекс квалитета ваздуха у вези са чађи је на том месту био неповољан 74 дана, а за осетљиве групе

становништва 30 дана. Најближе место на коме је праћено присуство суспендованих честица у истом периоду је Народна башта где је утврђено да су просечне дневне концентрације PM10 биле 101 дан биле изнад ГВ за дан (50 µg/m³) а 52 дана преко ТВ (75 µg/m³). Просечна дневна концентрација израчуната на основу 228 дневних просека је била 55,64 µg/m³.

Најближа мерна места за праћење нивоа комуналне буке предметном блоку су смештена: једно је у улици Браће Јовановић 76 (четврта зона, пословно-стамбено, трговачко-стамбено подручје и дечија игралишта), друго у улици Ослобођења 15 (четврта зона), а треће (трећа зона, чисто стамбено подручје) у Стевана Шупљикца 159. На сва три мерна места је ниво буке праћен радним данима 2015. године и оцењено је да је најгоре стање било у улици Ослобођења где је у сва три доба дана (дан, вече, ноћ) био незадовољавајући ниво буке. У Стевана Шупљикца ниво буке само ноћу није задовољавао норматив, док у Браће Јовановића је само дању ниво буке био у дозвољеним оквирима. Вероватно да је за грађане блока 113 друмски моторизован саобраћај највећи извор буке. У предметном блоку парцеле, углавном, нису у приватном власништву, али имају зеленило, које негују власници станова и кућа.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде плана је подела грађевинског земљишта на јавну и осталу намену, боље дефинисање простора локалног центра на кога се обухват плана директно ослања и обезбеђивање планског основа за могућност изградње нових објеката, доградњу, надоградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију постојећих објеката.

План ће својим решењима омогућити да се у потпуности спроведу активности на уређењу и опремању јавних отворених површина, изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре.

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, дефинисане планом вишег реда, као и задржавање формираних урбаних целина.

Урбанистичке мере се састоје у адекватном планирању осталог и јавног земљишта односно зонирању приватних и јавних простора и решавању конфликта насталих из мешања ових простора.

5.1.1. Површине јавне намене

Грађевинско земљиште јавне намене у оквиру граница Плана чине објекат друштвеног стандарда здравствене намене, саобраћајнице, објекат комуналне инфраструктуре и јавне блоковске површине.

5.1.1.1. Објекат друштвеног стандарда здравствене намене

Планом се постојећа функција објекта друштвеног стандарда потврђује. Даје се могућност надоградње, трансформације и ремоделовања објекта у циљу његовог прилагођавања будућим потребама. Објекат је планиран као објекат парцела на јавној блоковској површини.

5.1.1.2. Јавне блоковске површине

Планом се постојећа функција блоковских површина уз вишепородичне објекте потврђује. Даје се могућност трансформација и ремоделовања простора у циљу његовог прилагођавања будућим потребама за јавно коришћење што подразумева изградњу пешачких стаза, постављање урбаног мобилијара и дечијих игралишта и терена.

5.1.1.3. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја

- ***Саобраћајна инфраструктура***

Саобраћајне површине (регулационе ширине) у блоку ће се планирати тако да обезбеде приступ до свих парцела-објеката остале намене. Пошто су објекти окружени градским земљиштем (постојећи објекат=парцела) потребно је извршити нову парцелацију и постојећим објектима

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

припојити делове парцеле на којима су они већ доградили објекат, изградили гараже и уредили простор за своје потребе.

Планским решењем за блок 113 предвиђене су саобраћајнице које ће обезбедити приступ до свих новоформираних парцела. Регулационе ширине саобраћајница су 8,0м што је минимум за ранг стамбене саобраћајнице. Од саобраћајних површина, саобраћајнице ће имати коловоз у ширини од 5,0м и тротоаре по 1,5м. Појединим парцелама, где су изграђени слободностојећи објекти, приступ ће се вршити са колско-пешачких приступа ширине 5,0м. Планиран је и приступ у ширини од 5,0м иза објекта Дома здравља који ће омогућити везу са јавним објектима (МЗ, пошта) тог дела насеља као и до трафо станице. Планирама је и пешачка стаза у ширини 1,5-2,0м из блока 113 до Улице Браће Јовановић, ближе кружном току, која ће омогућити лакшу и бржу везу до аутобуског и такси стајалишта. Слободностојећи објекти у блоку 113 ће потребе за паркирањем решавати на својој парцели (новопланираним парцелама).

• **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 ободним улицама у којима тренутно не постоји и 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 осветна тела користити осветна тела у складу са новим технологијама развоја.

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

• **Електронска комуникациона 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 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, 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, у наредном периоду треба паралелно развијати оба система, топлификациони - централизовано снабдевање топлотном енергијом из система ЈКП „Грејање“ (Топлана «Котеж 2») и гасификациони – доградњом дистрибутивне гасне мреже до 4 бара.

Нове трасе дистрибутивних термоенергетских мреже ће се планирати у јавној површини у регулацији постојећих и планираних улица 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.

5.1.1.4. Зеленило на површинама јавне намене

- **Блоковско зеленило**

Све зелене површине би требале да оформе јединствену целину и као такве би требало да дају обележје читавом насељу. Планом се предвиђа озелењавање свих јавних површина и уређење у складу са пројектима који ће се изградити тим поводом.

- **Зеленило у оквиру приступне 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.

5.1.2. Површине остале намене

Остало грађевинско земљиште у граници обухвата плана чини земљиште које није планирано за јавно грађевинско земљиште. Планом се земљиште остале намене дефинише као становање са компатибилним наменама у отвореном блоку. Планским решењем се задржавају постојеће просторне целине и могућавају се грађевинске интервенције на њима, омогућава се даља изградња на слободном земљишту у циљу коришћења простора адекватног локацији коју заузима у градском ткиву.

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 и препоруком ГУП Панчево становање се трансформише из отвореног у компактан тип становања – са специфичним односом према регулационој линији у складу са наслеђеним растером постављених објеката. 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 ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

5.2.1. Процена планиране претежне намене површина

Површине јавне намене:

Намена	Површина (м ²)
Саобраћајне површине	2951.00
Здравство	405
Комунална зона	27
Јавне блоковске површине	4326
Укупно:	7709.00

Површине остале намене (оквирне површине):

Намена	Површина (м ²)
Становање	18069
Укупно:	18069

Укупно:	25778.00
----------------	-----------------

5.2.2. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Површине остале намене (оквирне површине):

Садашње стање	БРГП садашње стање м2	БРГП планирано стање м2
Становање П+3 до П+4	7709,7	12269,7
Становање П+1	5732,032	8598,048
Укупно:	13441.732	20867.748

Постојећа заузетост на нивоу блока 30.83 % (7949.49 м2).

Планирана заузетост на нивоу блока 35% (9022,3 м2).

5.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНА 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 ниједног регистрованог заштићеног природног добра.

5.5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На приступној саобраћајници максимално ограничити брзину кретања моторних возила да би било спречено емитовање буке и загађујућих материја у ваздух изнад допуштених нивоа. У делу блока планираном за изградњу јавног паркинга предвиђен је ограда простор за смештај одговарајућих сетова контејнера за селективно одлагање комуналног отпада. Контејнери треба да буду постављени на чврстој подлози, погодној за лако чишћење и прање, и опасани заштитном живом зеленом или дрвеном оградом. Свим домаћинствима у стамбеном блоку би требало омогућити прикључење на систем даљинског грејања. Друга могућност је увођење земног гаса у домаћинства. Локална самоуправа треба економским мерама еколошке политике, у виду одговарајућих пореских олакшица, финансијских подстицаја и некомерцијалних кредита да мотивише грађане да улажу у алтернативне начине грејања стамбеног простора (топлотне пумпе, соларно грејање, геотермално).

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

У складу са примарним циљем развоја становања дефинисаним вишим планским документима овај плански документ афирмише обезбеђење одговарајућих просторно-планских предуслова за пројектовање и изградњу квалитетних стамбених простора за све категорије становништва као и:

- потпуну урбану обнову, што подразумева прихватање сваке грађевинске иницијативе;
- укључивање бесправне градње под условом да се не ометају планирани саобраћајни и инфраструктурни коридори и будуће површине од јавног интереса, као и да услови

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

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;
- планирање резервних површина за случај непредвиђеног пораста потреба за стамбеним фондом;
- омогућавање размештаја планираних делатности у оквиру стамбених зона са циљем остваривања више намена, што само по себи значи постизање разноврсности и атрактивности стамбеног простора;
- обезбеђење услова породицама да поступно поправљају своје стамбене услове у складу са планском документацијом;
- уважавање сваке грађанске интервенције које се односе на побољшање квалитета града, како у погледу животне средине, тако и у социјалном, економском и естетском погледу

Очекивани ефекти у погледу унапређења и начина коришћења примарно је уређење имовинско правних односа, решавање конфликта јавно-приватних простора, уређење и опремање јавних простора, дефинисање саобраћајних пешачких и бициклистичких токова, повећање броја паркинг места.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1)
у насељеном месту Панчево**

ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1)
у насељеном месту Панчево**