



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено-комуналне послове и саобраћај

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОШИРЕНА МИСА СА ГРОБЉЕМ (ЦЕЛИНА 3) У ПАНЧЕВУ

Број: 01-1020/2017
Дана: март.2018.

Обрађивач :



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0884 06

В.Д. Директора:

Ђурица Доловачки, дипл.пр.планер

Панчево, март 2018.год.

Назив планског документа

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОШИРЕНА МИСА СА ГРОБЉЕМ
(ЦЕЛИНА 3) У ПАНЧЕВУ**

Наручилац



ГРАД ПАНЧЕВО

Градonaчелник

Саша Павлов

Носилац израде плана

Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено-комуналне послове и саобраћај

Обрађивач Плана



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

В.Д. Директора

Ђурица Доловачки, дипл.пр.планер

Број предмета

01-1020/2017

Одговорни урбаниста

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0884 06

Стручни тим

геодезија
водовод и канализација
саобраћај
термоенергетика
електроенергетика
зеленило
услови и сагласности
животна средина
служба за правне послове

Марко Марић, дипл.инж.геод.
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

Техничка подршка

Гордана Пешић, техн.геод.
Гордана Коцић, техн.арх.
Весна Ромчев, техн.арх.

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

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

Шеф Службе за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре

Помоћник директора за послове урбанизма и управљање путевима

Бела Каић, дипл.инж.маш.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

в.д. Директора

Ђурица Доловачки, дипл.пр.планер

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОШИРЕНА МИСА СА ГРОБЉЕМ (ЦЕЛИНА 3) У ПАНЧЕВУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

САДРЖАЈ

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. Привреда
 - 3.3. Грађевинско подручје са претежном наменом површина
 - 3.4. Објекти и површине за потребе јавних садржаја
 - 3.5. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило
 - 3.5.1. Саобраћајна инфраструктура
 - 3.5.2. Водопривредна инфраструктура
 - 3.5.3. Електроенергетска инфраструктура
 - 3.5.4. Електронска комуникациона инфраструктура
 - 3.5.5. Термоенергетска инфраструктура
 - 3.5.6. Јавно и друго зеленило
 - 3.6. Површине остале намене
 - 3.7. Непокретна културна и природна добра
 - 3.7.1. Евидентирана и заштићена непокретна културна добра
 - 3.7.2. Евидентирана и заштићена природна добра
 - 3.7.3. Инжењерско-геолошке карактеристике терена
 - 3.8. 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. Објекти и површине јавне намене
 - 5.1.1.1. Централни садржаји
 - 5.1.1.2. Комунална инфраструктура
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура
 - Електроенергетска инфраструктура
 - Електронска комуникациона инфраструктура
 - Термоенергетска инфраструктура
 - 5.1.1.3. Зеленило на површинама јавне намене
 - 5.1.2. Површине остале намене
 - 5.1.2.1. Остале намене са јавним коришћењем
 - 5.1.2.2. Становање са компатибилним наменама
 - 5.1.2.3. Пословање са компатибилним наменама
 - 5.2. Биланс планиране претежне намене површина
 - 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. Положај у односу на град
2. Извод из плана вишег реда: ГУП Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23/12)
3. Планирана претежна намена површина

III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана
2. Одлука о неприступању изради 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

Оливера С. Драгаш

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2305965865066

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0884 06



У Београду,
19. јануара 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ПРОШИРЕНА МИСА СА ГРОБЉЕМ"
ЦЕЛИНА 3 У ПАНЧЕВУ**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

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 98. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 25/15-пречишћен текст и 12/16) и Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације проширена Миса са гробљем (Целина 3) у Панчеву ("Службени лист града Панчева" број 25/14, 7/15-исправка и 36/15-исправка), приступа се изради

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОШИРЕНА МИСА СА ГРОБЉЕМ ЦЕЛИНА 3 У ПАНЧЕВУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Т Е К С Т У А Л Н И Д Е О

УВОД

На основу Одлуке Скупштине Града Панчева о изради **Измена и допуна плана генералне регулације проширена Миса са гробљем (Целина 3) у Панчеву** ("Службени лист града Панчева" број 25/14, 7/15-исправка и 36/15-исправка), потребно је израдити елаборат за рани јавни увид.

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

Измене и допуне плана обухватају простор који је у оквиру граница обухвата основног плана.

План је просторно дефинисан са североисточне стране државним путем М-1/9 (пут Београд-Панчево-Вршац), са северне стране водотоком Надел, са источне стране границом ГУП-а и делом границе комплекса Нобог Гробља, са јужне стране Баваништанским путем и са западне стране деоницом улице Стевана Шупљикца.

Укупна површина простора у обухвату овог Плана је око 580 хектара.

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ је:

- ГУП Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23/12)

Извод из планског документа вишег реда:

4. Рубна зона

Рубна зона је простор који је са своје унутрашње стране дефинисан границом наведене спољне зоне а завршава се по ободу границом новог ГУП-а, тј. налази се између спољне зоне и планиране границе ГУП-а

Укупна бруто површина рубне зоне износи око **2986ха**.

Претежне намене су привредне зоне, стамбено-пословне зоне и делимично неизграђено грађевинско земљиште.

6. Генерална урбанистичка решења са наменама површина које су претежно планиране у грађевинском подручју

6.2 Генерална намена простора

6.2.1.1.6 Локални центри

Локалне центре - према степену њихове развијености и опремљености - можемо сврстати у три различите групе:

- просторно одређене али функционално недовршене;
- просторно неодређене али делимично функционално формиране и
- потпуно недефинисане.

Просторно одређени али функционално недовршени центри су они који имају свој простор али он није формиран до краја, функционално је неприлагођен и обликовно недовршен. Такве центре имају насеља Содара, Котеж 2 и Војловица.

Просторно неодређени и делимично функционално формиран центри имају неколико локација са централним садржајима, просторно неповезаних. На појединим местима овакве зоне су формиране дуж најпрометнијих улица у насељу. Овај тип центра карактеристичан је за насеља Котеж 1, Стрелиште, Тесла, Горњи град и Стари Тамиш.

Потпуно недефинисани центри представљају тачкасто распоређене садржаје по насељу, без наговештаја централног мотива (објекат, садржај, главна улица,...). Таква су насеља Караула, Кудељарски насип, Стара и Нова Миса.

Развојне могућности сваког од ових центара су у редефинисању простора, амбијенталној одређености и садржајном употпуњавању, који би тако постао функционално, наменски и естетски прилагођен потребама становништва.

6.2.1.2 Комунално-сервисне зоне

Гробља

Сахрањивање ће се на територији града обављати првенствено на постојећим и већ планираним површинама за сахрањивање односно планира се задржавање постојеће мреже гробља у Панчеву.

Гробљем се сматра земљиште које је одговарајућим урбанистичким планом или одлуком скупштине општине одређено за сахрањивање умрлих (Закон о сахрањивању и гробљима, "Сл. гласник РС" 20/77, 24/85, 53/93, 67/93, 48/94).

У Закону се помиње да се сахрањивање умрлих може вршити само на гробљу, а да се ван гробља могу извршити сахране само у случајевима предвиђеним посебним законом или на закону заснованом одлуком Скупштине града. Међутим, имајући у виду обичајно право, могуће је и сахрањивање при верским објектима, у храму, у порти или на гробљу одређеном за житеље манастира и то изузетно за лица која добију одобрење по изричитој одлуци управе манастира или храма.

Пружање погребних услуга и одржавање градских гробља и крематоријума обавља јавно комунално предузеће које је основано за обављање те комуналне

делатности, друго предузеће или самостални предузетник коме су ти послови поверени.

6.2.1.3 Зелене и рекреативне површине

6.2.1.3.2 Спортско-рекреативне и спортско-пословне зоне

Плански циљеви

- стварање мреже различитих спортских објеката и комплекса на нивоу града (њихова равномерна дистрибуција у простору),
- унапређење квалитета природних потенцијала за развој разноврсних облика спортских и рекреативних активности,
- унапређење нивоа квалитета и опремљености постојећих спортско-рекреативних објеката, центара, терена, игралишта и осталих садржаја,
- реализација нових садржаја, формирање атрактивних спортских објеката и простора ради афирмације рекреативног и врхунског спорта.

Развојне могућности

Постојеће спортске објекте и комплексе треба задржати уз побољшање услова рада: могућност реконструкције, проширења, повећања техничке и просторне опремљености, подизање укупног стандарда ради укључивања у више нивое такмичења (државни и међународни) и сл.

Површине у оквиру градских стамбених блокова треба сачувати и унапредити (обнављање подлоге, опреме, проширење, итд.), а тамо где недостају формирати их.

Површине уз дечје установе и објекте образовања обавезно оградити и обезбедити адекватну опрему, сходно узрасту и конкретним потребама. Обзиром да постоје објекти без ових садржаја потребно је резервисати адекватан простор.

Такође, испитати потенцијалне потребе за увођење нових спортова, и у складу са тим обезбедити нове површине уз постојеће просторе или резервисати потпуно нове локације.

Стрељачка дужина "1813" чији је предлог проширења дружине и формирања новог пословно - спортског комплекса саставни део овог Плана унапредиће спорт у Панчеву на много нивоа.

Савремени токови данашњице условљавају развој и неких нових спортова. Као водећи међу њима издваја се голф, чија популарност у свету свакодневно расте. Обзиром на мали број терена у Србији који су до сада изграђени (укупно два) комплекс голф центра граду Панчеву донео би много добити. За овај спорт потребан је простор који ће задовољити стандарде игралишта за голф (површина од 45 ха за пола терена или 90 ха за комплетан терен), али и стандарде који се односе на положај терена, добру саобраћајну повезаност и могућност опремања инфраструктуром и објектима пратећих садржаја.

За развој коњичког спорта постоји велики потенцијал. Постојећи хиподром има довољно простора али је потребно радити на развоју пратећих садржаја (трибина за посматраче, мокрих чворова за посетиоце, паркинг простора, кафеа, продавнице са прикладном опремом и сувенирима) и потпуној реконструкцији и уређењу локације (клубске просторије, зобнатица, штале, складишта хране, и сл.).

Спортско - рекреативне зоне

У оквиру спортско-рекреативних зона могу се налазити спортски терени и пратећи објекти који су директна допуна овим садржајима.

На свим просторима са спортско-рекреативним садржајима дозвољени су радови у смислу рушења неодговарајућих објеката, санације, реконструкције, адаптације постојећих и изградње нових објеката, изградње отворених и затворних спортских терена, уређења зелених површина, изградње подземних гаража или паркинга и сл.

Постојеће спортско-рекреативне објекте треба развијати кроз реконструкцију, обнову, доградњу постојећих капацитета. Објекте који за то имају предуслове, треба довести до стандарда прописаних за међународна такмичења, а остали треба да пруже могућност одвијања квалитетних тренинга, припрема, локалних такмичења, различитих спортских и рекреативних активности, и сл.

Треба размотрити могућност давања спортско-рекреативне или спортско-пословне намене "напуштеним" или неактивним индустријским халама или хангарима.

Овим ГУП-ом као **спортско-рекреативне** зоне планирају се:

1. **Спортско-рекреативни комплекс са базеном** на подручју стамбеног насеља „Котеж Иван Милутиновић“;
2. **Спортски центар „Младост“**, на постојећој локацији у оквиру насеља Младост.
3. **Спортски центар „Динамо“**, на постојећој локацији у централној зони гарда и
4. **Спортски центар „Хиподром“**, на постојећој локацији у оквиру насеља „Стрелиште“.

6.2.2 Становање

6.2.2.1 Становање и стамбено ткиво

Потенцијали за развој

Потенцијали развоја становања посматрани са просторног аспекта огледају се пре свега у значајним "резервама" градског грађевинског земљишта у оквиру старих граница грађевинског реона града.

Нове слободне површине земљишта као просторни потенцијали за стамбену изградњу налазе се у оквиру планиране границе ГУП-а која је и проширена из разлога "увлачења" рубне приградске територије на којој се увелико одвија процес нелегалне стамбене изградње. Циљ је био да се што је могуће већи број постојећих нелегално изграђених стамбених објеката легализује као објективна нужност, што наравно подразумева и планирање опремања таквих простора одговарајућом комуналном инфраструктуром.

На овим рубним просторима града постоје "резерве" слободног земљишта које се планирају за стамбену изградњу.

Прогноза да ће град у наредном периоду општег друштвеног и привредног развоја имати миран тренд, охрабрује у уверењу да ће наведени просторни потенцијали односно расположиво градско грађевинско земљиште у овим претходним и планираним грађевинским реона бити довољни за будуће стамбене потребе града, уз рационално трошење у сваком погледу па и када је у питању стамбена изградња.

Циљеви развоја становања

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, на целокупној територији града.

Овим Генералним урбанистичким планом дате су смернице у виду општих правила уређења и правила градње, што ће бити полазна основа за израду планских докумената за остварење примарног циља развоја стамбене изградње.

Поред решавања свог примарног циља, планирана стамбена изградња мора да се одвија тако да се будућим становницима, осим задовољења потреба за елементарним стамбеним простором, обезбеди и одговарајуће ванстамбено окружење које подразумева планирање примерених пратећих ванстамбених садржаја као и одговарајућу саобраћајну и комуналну инфраструктурну опремљеност ових градских простора.

Планирањем стамбене изградње на територији ГУП-а Панчева мора се остварити циљ да се резерве расположивог градског земљишта користе на рационалан начин.

Осим наведених, индиректан циљ развоја стамбене изградње је свакако покретање привредног развоја у овој области како на нивоу грађевинског подручја града тако и територије града Панчева у целости, развојем тржишта радне снаге и капитала односно активирањем економије и на овом пољу.

Основне програмске просечне урбанистичке величине које као циљеве треба остварити у стамбеној изградњи у наредном планском периоду дате су у следећем табеларном прегледу :

основни параметри		нормативне вредности
1	величина домаћинства	3.0
2	НРГП* по члану домаћинства	25м ² /члану
3	однос НРГП и БРГП**	1.25
4	просечан стан НРГП (3,0 x 25,0)	75,00м ²
5	просечан стан БРГП (75 x 1,25)	93,75м ²

* НРГП - нето развијена грађевинска површина

** БРГП - бруто развијена грађевинска површина

Циљеви који се у овој области желе постићи у наредном периоду базирају се на следећим претпостављеним општим променама у друштву:

- целовитој реформи стамбеног система;
- реформи градског грађевинског земљишта и система планирања - успостављању тржишта земљишта;
- увођењу јасне стамбене политике за социјално, економски и здравствено повредиве категорије у складу са европским стандардима;
- поједностављењу планерске процедуре и прихватању активности приватног сектора на основу власничких права.

У складу са наведеним општим променама у друштву, овим ГУП-ом постављени су и одговарајући циљеви у стамбеној изградњи Панчева, од којих су најважнији следећи :

- потпуна урбана обнова као једно од битних стратешких опредељења, што подразумева прихватање сваке грађевинске иницијативе која је у складу са овим ГУП-ом;
- промена намене површина, које су у претходном ГУП-у планиране а нису реализоване због разних разлога;
- 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;
- 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 у рубној и спољној зони да поступно поправљају своје стамбене услове у складу са планском документацијом;
- уважавање сваке грађанске интервенције од формирања читавих нових насеља или блокова до малих адаптација које се односе на побољшање квалитета града, како у погледу животне средине, тако и у социјалном, економском и естетском погледу.

Концепт развоја становања

Планирана стамбена изградња подразумева могућност изградње свих врста и типова стамбених објеката на целокупној територији коју покрива ГУП Панчева, уз ограничење да претежна максимална спратност објеката у зависности од стамбене зоне не прелази број од шест надземних етажа (макс. П+4+Поткровље/повучени спрат) односно висину од 22 м осим у случајевима где ће спратност/висина објеката бити усаглашена са реперним објектима.

Развој становања, односно стамбене изградње на простору ГУП-а Панчева одвијаће се пре свега унапређењем постојећих видова становања, а то су породично и вишепородично становање у свим својим варијететима.

Развој будућег становања одвијаће се на већ запоседнутој територији града у оквиру границе грађевинског реона која је постојала пре успостављања нове, дефинисане овим Генералним урбанистичким планом, али и на новим просторима.

Стамбена изградња ће се развијати такође и на рубним деловима града на улазним правцима, на којима је започет процес спонтане градње. На овим просторима још увек постоје значајне резерве земљишта на којима спонтана изградња није успела до сада да се у потпуности развије.

Правила организације функције становања

Плански концепт се заснива углавном на уважавању затеченог постојећег стања изграђених стамбених површина у оквиру градске територије и у њеним рубним деловима са циљем, како је већ напоменуто, да се расположиво градско грађевинско земљиште максимално рационално користи за сврху која му је плански намењена.

Обзиром на чињеницу да по ободу градске територије као и на улазним саобраћајним правцима у град постоје значајне групације "спонтано" изграђених објеката, овим Планом извршена је и промена граница грађевинског реона како би се и ови простори прогласили градским грађевинским реоном и на тај начин стекли услови за одговарајуће планско уређење ових простора. Наравно, објекти или групације објеката који су нелегално изграђени на правцима будућих саобраћајних траса и планираних инфраструктурних коридора неопходних граду, неће моћи да опстану, односно планира се њихово уклањање.

6.2.2.2 Просторни размештај становања

Становање као једна од најраспрострањенијих намена, по територијалној припадности може се разврстати у две основне просторне целине:

- становање у оквиру постојећег стамбеног ткива у границама постојећег грађевинског реона;
- становање на новим површинама у оквиру планираног грађевинског реона.

У оба случаја, становање, односно стамбена изградња као једна од основних градских функција планира се у најразличитијим облицима и типовима. Ова градска функција може се даље разврстати у посебне карактеристичне просторне подцелине града.

Прелиминарна подела територије ГУП-а на подручја, потезе, зоне и друге урбанистичке и просторне целине према уобичајеним урбанистичким показатељима извршена је на четири посебне просторне целине у оквиру функције становања, и то :

- 1. Постојеће становање;**
- 2. Планирано становање на делимично изграђеним површинама;**
- 3. Планирано становање на неизграђеним површинама;**
- 4. Планиране стамбено-пословне зоне.**

Опис целина:

- Простор постојећег становања је постојећи градски простор где постоје значајне резерве грађевинског земљишта за градњу новог и реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих стамбених објеката;
- Планирано становање на делимично изграђеним површинама предвиђено је на просторима ободних делова града који су већ делимично запоседнути нелегално изграђеним стамбеним објектима. Ови простори су обухваћени границом овог Плана и представљају значајан земљишни потенцијал за будућу станоградњу;
- Планирано становање на неизграђеним површинама обезбедиће пре свега рационалније коришћење расположивих градских простора који се непосредно ослањају на обалу Тамиша и отворену могућност да се коначно подигне ниво "градскости" овог амбијента са пажљиво испланираним непосредним контактом са реком;
- Планиране стамбено – пословно/производне зоне су овим Планом дефинисане као простори где ће бити могућа градња стамбених и/или пословних/производних објеката на истој парцели што је већ присутно у значајној мери у постојећем стању;

У оквиру граница грађевинског реона дефинисаног овим Планом, просторни размештај становања као примарне функције града издиференциран је и на следећи начин према положају у односу на удаљеност од градског центра:

- Становање на простору ужег центра;
- Становање на простору ширег центра;
- Становање на простору шире територије града у блоковима ниских густина становања;
- Становање на просторима постојећих ("нових") ободних насеља у блоковима великих и средњих густина становања;
- Становање на просторима постојеће непланске градње малих густина становања по ободу градског грађевинског реона;
- Становање на слободним просторима у оквиру проширене границе ГУП-а.

Концепт Генералног урбанистичког плана предвиђа подизање општег нивоа урбанитета целокупне градске територије што подразумева пре свега рационално опремање и коришћење градског грађевинског земљишта. То практично значи да политика развоја стамбене изградње у наредном периоду налаже повећање нивоа изграђености и искоришћености парцела а самим тим и повећање густина становања на ниво који ће бити примерен планираном типу становања.

Компатибилност намена

Намене дефинисане у поглављу 6. Генерална урбанистичка решења са наменама површина које су претежно планиране у грађевинском подручју и у графичким прилогу Бр. 6 Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са претежном планираном наменом простора, представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока, односно зоне у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према табели компатибилности намена и одговарајућим условима. На нивоу појединачних парцела у оквиру блока намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Детаљнијом урбанистичком разрадом детаљније се дефинише намена простора у складу са условима за компатибилност и трансформацију намена према одредбама овог Плана. Детаљна намена простора мора бити усаглашена са трајним добрима и условима заштите простора.

Површине планиране за нова стамбена насеља, привредне, пословне и услужне зоне, дефинисане су као површине преовлађујуће намене, које у обавезној детаљнијој разради треба да се допуне површинама за обавезне пратеће функције према нормативима који обезбеђују максимални стандард. Обавезне пратеће функције су:

- саобраћај,
- инфраструктура,
- јавни простори,
- јавно зеленило,
- остале компатибилне намене, а за становање и обавезни садржаји социјалног стандарда, објекти дечије заштите, основне школе и објекти здравствене заштите.

Табела: Компатибилност намена

		.. СА ОВОМ НАМЕНОМ								
		Стамбено ткиво	Привредне зоне	Градски центри	Јавни објекти и комплекси	Спортски објекти и комплекси	Зелене површине	Пољопривредне површине	Комуналне и инфраструктурне површине	Саобраћајне површине и терминали
ОВА НАМЕНА ЈЕ КОМПАТИБИЛНА :	Стамбено ткиво	o	X ¹	X	X	X	X		X	X
	Привредне зоне	X ²	o	X	X ³	X	X		X	X
	Градски центри	X	X ⁹	o	X	X	X		X ⁹	X
	Јавни објекти и комплекси				o		X			
	Спортски објекти и комплекси			X ⁴	X ⁵	o	X			
	Зелене површине				X ⁶	X ¹⁰	o			
	Пољопривредне површине						X	o		
	Комуналне и инфраструктурне површине						X		o	
	Саобраћајне површине и терминали		X ⁷	X ⁸			X			o

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Становање је компатибилно са мањим производним погонима, како је то дато у правилима за становање, односно привредне делатности.
2. У оквиру привредних зона може се наћи пословно становање као повремено и привремено, које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру.
3. У оквиру привредних зона могу се наћи научни институти и др.
4. У оквиру спортских комплекса могу се наћи комерцијални садржаји, хотелски капацитети, али у мањем проценту.
5. У оквиру спортских комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се наћи специјализоване школе (спортске, тренерске) или спортски кампуси, који користе садржаје спортског центра.
6. Изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних објеката републичког и градског значаја у зеленим површинама под условом да ти објекти не ремете основни карактер те површине, њену еколошку равнотежу и да не буду нижег значаја од простора зеленила у коме се зида.
7. У оквиру саобраћајних површина могу се наћи магацини и складишта, под условом да су задовољени критеријуми Општинских еколошких услова (према Општинским правилима заштите животне средине) везани за њихову намену и локацију.
8. У оквиру саобраћајних површина могу се наћи садржаји центара, као што су хотели, и комерцијални садржаји, али без становања, осим пословног становања.
9. Комерцијалне зоне и градски центри су компатибилни са мањим производним погонима и комуналним и инфраструктурним површинама како је то дато у правилима за комерцијалне зоне и градске центре, односно привредне делатности.
10. У оквиру зелених површина и градске шуме може да се организује зона пасивне рекреације, зона активног одмора, као и зоне са спортским објектима, отворени и затворени базени, зоне купалишта, ресторани, хотели, марине, спорт на води и др.

Трансформација намене

За поједине намене дата је могућност потпуне трансформације у другу намену на нивоу блока или зоне у којој је означена та намена. Трансформација је могућа искључиво према табели трансформације намена и датим условима за реализацију трансформације.

Табела: Могућност трансформације намене у друге намене

		.. У ОВУ НАМЕНУ								
		Стамбено ткиво	Привредне зоне	Градски центри	комплекси Јавни објекти и	Спортски објекти и комплекси	Зелене површине	Пољопривредне површине	Комуналне и инфраструктурне површине	Саобраћајне површине и терминали
ОВА НАМЕНА ТРАНСФОРМИЈЕ СЕ..	Стамбено ткиво	o		X	X	X	X		X	X
	Привредне зоне	X ¹	o	X	X	X	X		X	X
	Градски центри			o	X	X	X			
	Јавни објекти и комплекси				o	X ²				
	Спортски објекти и комплекси					o	X			
	Зелене површине						o			
	Пољопривредне површине							o		
	Комуналне и инфраструктурне површине			X	X		X		o	
	Саобраћајне површине и терминали									o

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Трансформација производних зона у становање односи се на трансформацију постојећих привредних локација у постојећем стамбеном ткиву, у становање.
2. Могућа је трансформација локација јавних намена у јавно зеленило.

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

3.1. Становништво

Ужа територија Панчева је подељена на **7 месних заједница**. Према бројности становника у највеће МЗ спадају МЗ Горњи град и МЗ Центар. Поменуте месне заједнице имају и највећу површину станова. Према површини, највећа месна заједница је Центар, која обухвата преко 50% територије града, најмања месна заједница према свим критеријумима је Стари Тамиш, која се налази ван градског језгра (на путу за Долово).

Месна заједница	Бр.становника	%	Број станова	%	Површина станова	%	Површина МЗ ха*	%
Стари Тамиш	732	0.95%	207	0.77%	14908	0.88%	133,08	2,29%
Тесла	9222	11.96%	3438	12.86%	196996	11.65%	163.54	2,81%
Центар	18792	24.38%	7055	26.39%	416516	24.64%	1896,58	32,63%
Горњи град	20231	26.24%	7003	26.19%	453537	26.83%	1781,54	30,65%
Младост	10850	14.08%	3303	12.35%	247962	14.67%	823,77	14,17%
Стрелиште	12245	15.88%	4021	15.04%	241959	14.31%	433.16	7,45%
Војловица	5015	6.51%	1710	6.40%	118518	7.01%	581.14	10,00%
укупно	77087	100.00%	26737	100.00%	1690396	100.00%	5.812,81	100.00%

Извор: Попис становништва 2002.

Републички завод за статистику Београд

* Површина дела територије у границама Генералног плана Панчева

Према критеријуму густине становника по хектару, месне заједнице Панчева можемо условно поделити на три категорије: МЗ са ниском, средњом и високом густином. Просечан број становника града на 1 хектар износи 13,26.

МЗ	Број становника	Површина МЗ ха*	Становника/ха
Стари Тамиш	732	133,08	5,50
Тесла	9222	163.54	56,39
Центар	18792	1896,58	9,91
Горњи град	20231	1781,54	11,36
Младост	10850	823,77	13,17
Стрелиште	12245	433.16	28,27
Војловица	5015	581.14	8,63
укупно	77087	5.812,81	13,26

Извор: Попис становништва 2002.

Републички завод за статистику Београд

* Површина дела територије у границама Генералног плана Панчева

На крају дајемо и преглед индикатора за област *демографског и социјалног развоја* са њиховим садашњим вредностима:

ИНДИКАТОРИ		
Бр.	Демографска слика	Садашња вредност
1	Прираст становништва: - витална стопа - механики прираштај	3 % негативна позитиван
2	% становништва у урбаном подручју	72,4%
3	старосна структура: - Ø старост - мушкарци, жене - удео становништва старог 60 и више година у укупном броју - удео радно способног у укупном	- 19,51% 66,87%
<i>Развој породице</i>		
1	просечна величина домаћинства - град	3
2	стопа формирања домаћинства (годишња стопа броја домаћинстава)	-
3	домаћинства која воде жене	-
4	број породица и становника у "дивљим" насељима	-
<i>Етнички састав становништва</i>		
1	број националности у граду учешће: - срби - остале националности	22 79,0 % 21,90 %
2	Верске заједнице и објекти	Да
3	Настава, културна друштва и манифестације	Да
<i>Незапосленост и запошљавање</i>		
1.	незапосленост: - укупно (број регистрованих лица половином 2004. године) - жене	18.596 57%
2.	-укупан број лица који је добио запослење половином 2004. године - жене	2.200 894

Прогноза будућег кретања становништва

Са аспекта природног кретања становништва, град Панчево карактерише врло слаба регенерација имиграцијом - природно кретање је негативно, пописом утврђено кретање је негативно, а апсолутна стопа природног кретања нижа од апсолутне стопе пописом утврђеног кретања.

Анализа и табеларни приказ природне и механичке компоненте у кретању становништва општине у целини, града указује на негативан тренд кретања становништва, који ће се према прогнозама Републичког завода за статистику наставити и у наредном двадесетогодишњем периоду.

3.2. Привреда

Економски развој Панчева засниваће се на бржем и ефикаснијем активирању расположивих природних и створених вредности, уз коришћење развојних подстицаја и могућности које пружају шири регионални оквири. Дугорочни развој Панчева мора се посматрати у регионалном и макро-регионалном контексту, имајући у виду положај Панчева у односу на европске коридоре (коридор 10, Дунав) и близину Београда, као великог и утицајног центра. Повољан положај Панчева, расположиви природни ресурси и значајни производни капацитети представљају компаративне предности за привлачење домаћих и страних инвестиција, које у условима недостатка средстава представљају неопходан услов за бржи развој.

Пословно трговачке улице

Пословно-трговачке улице представљају комерцијалне садржаје који су повезани атрактивним тачкама у граду. Карактеристичне су по великој густини пословног простора и објектима културно-историјског и архитектонског значаја. Овакви садржаји су углавном сконцентрисани у објектима који се налазе на ивицама парцела тј. блокова у централној градској зони, као и унутрашњим деловима блокова који су постали атрактивне тачке трговачко-угоститељских садржаја. Пословно-трговачке улице су и потези велике густине и већег попречног профила, интензивног јавног и индивидуалног саобраћаја.

Оцена стања ових потеза је истоветна оној која је изнета за централну градску зону.

Центри градских подцелина

Под центрима градских подцелина подразумевају се комерцијално-трговачки садржаји у градским стамбеним насељима, који су се углавном развили дуж улица око постојећих објеката јавног карактера: Домова здравља, ПТТ, пијаце или МЗ.

Овакви центри омогућавају снабдевање и пружање одређеног нивоа услуга локалном становништву, као што су: набавка прехранбене робе и робе широке потрошње, дечја заштита, основно образовање, основна здравствена заштита, потребе културе и забаве и сл.

Захваљујући приватној иницијативи ови центри се последњих година интензивније развијају прилагођавајући своју намену тржишним условима али, на жалост, врло мало водећи рачуна о естетици, очувању постојећих вредности (физичке структуре, зеленила, ...), урбаним нормама и култури становања. Из тих разлога, као и због лоше економске ситуације, ти центри су, у већој или мањој мери, постали стециште лоше архитектуре, половичних решења и недефинисаних простора.

Зоне праваца уласка у град

На улазним правцима града дошло је до формирања пословно-привредних зона различите намене: специјализоване велике продавнице одређених врста роба, сервиси, складишта са директном продајом на велико и мало и различита пословања. Поред ових садржаја, у овим зонама је заступљено и становање.

Овакве зоне формирале су се на улазу у град из правца Београда (стари и нови пут), Качарева, Вршца, Ковина, Старчева.

Општу оцену чини њихова урбанистичка недефинисаност, нерешени прилази и стационарни саобраћај, произвољност у третирању уређења разних пратећих садржаја, често дискутабилна компатибилност намена које се налазе у непосредној близини и сл.

3.3. Грађевинско подручје са претежном наменом површина

Претежна намена у обухваћеном подручју је становање.

Од осталих намена значајно су заступљене површине комуналне зоне (Ново гробље), површине спорта и рекреације (Спортски центар "Младост"), зелене површине ("Горански парк") и површине пословних и стамбено-пословних објеката (највише дуж улице Стевана Шупљикца и Новосељански пут, али и у различитим деловима самог насеља).

Укупна површина обухвата овог Плана је око 580ха од чега је око 30% неизграђено пољопривредно земљиште у оквиру грађевинског реона - оно се сада користи за пољопривредну производњу али, с обзиром да се налази у границама грађевинског реона, представља значајан земљишни потенцијал за будућу изградњу.

3.4. Објекти и површине за потребе јавних садржаја

У оквиру простора обухваћеног Планом, грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте чине:

- централни садржаји
- градски спортско-рекреативни центар „Младост“ са комплексом „Пескане“
- парковске и друге блоковске зелене површине
- комунални комплекси

Централни садржаји

Ово насеље је специфично по томе што нема формиран насељски центар, тако да централни градски садржаји нису сконцентрисани око једног заједничког простора. Тренутно постоје објекти образовања, здравства, спорта и рекреације, зеленила.

Градски спортско-рекреативни центар „Младост“ са комплексом „Пескане“

Постојећи комплекс спорта и рекреације, Спортски центар „Младост“ заједно са комплексом спортско-рекреативног језера „Пескана“, које је тренутно неуређено, представља велики потенцијал за коришћење из ширег подручја града.

Парковске и друге блоковске зелене површине

Постојећи „Горански парк“ као формирана парковска површина задржава се као таква. Осим у овом парку и СРЦ "Младост", у насељу нема већих квалитетно уређених и опремљених зелених површина.

Комунални комплекси

У оквиру обухвата плана постоји Ново гробље за које је потребно обезбедити простор за проширење.

3.5. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Део града обухваћен овим планом налази се између важних путних праваца, Улица Новосељански пут и Баваништански пут који су уједно и трасе Државних путева. Између наведених саобраћајница пружају се трасе улица Македеонска, Козарачка и Шарпланинска као и Пелистерска, Кајмакчаланска и др. које обезбеђују прилаз до свих делова овог насеља. Мрежом саобраћајница нижег ранга (стамбене улице као и колски прилази-просеци) обезбеђен је прилаз до скоро свих парцела. Недостатак у погледу саобраћаја у овом делу града су већ оформљени колски прилази малих ширина где нема довољно регулационе ширине за несметано кретање возила и пешака али и постављање неопходне инфраструктуре. Коловозни застори у постојећим улицама су углавном у лошем стању, недовољних ширина или нису изграђени у континуитету. Пешачки саобраћај се одвија углавном преко коловоза што угрожава безбедност пешака и ремети нормално функционисање саобраћаја. Бицикличке стазе нису изграђене. У овом делу насеља нема изграђених паркинг простора, што условљава хаотично паркирање по зеленим површинама или узурпацију једне коловозне траке што додатно отежава кретање возила и

пешака. Једини паркинг простори се налазе испред спортског центра Младост и мањи паркинг испред здравствене станице. У уличним профилима нема изграђених паркинг површина. Испред Основне школе „Свети Сава“ не постоји изграђен паркинг у уличном профилима, па се маневрисањем возила испред самог улаза у школу угрожава безбедност деце.

Осим друмског саобраћаја, у овом делу насеља егзистира и железнички саобраћај и то:

- траса међународне пруге ка Вршцу,
- траса Беовоза (Панчево Главна - Панчево Варош до Панчево Војловица) и даље, у продужетку траса индустријске пруге до Луке Дунав, Азотаре и Петрохемије,
- траса индустријске пруге до Рафинерије.

Већина ових траса железнице неповољно утиче на животну средину и својом близином, буком и вибрацијама нарушава живот грађана.

3.5.2. Водопривредна инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

Предметна зона, као и цео грађевински реон Панчева, припадају истој висинској зони. Ову урбанистичку зону тангирају два главна саобраћајна правца са инфраструктурним коридорима дуж њих. То су Новосељански и Баваништански пут.

Дуж Новосељанског пута изграђен је водовод од ПВЦ цеви Ø400мм-Ø150мм са ког се одвајају примарни Ø300мм у Козарачкој за "Мису-1" и "Стару Мису", док су за "Мису-2" изграђени примарни водови од ПВЦ цеви Ø100мм у улицама Кајмакчаланској и Пелистерској. У свим осталим постојећим улицама изграђен је водовод од ПЕ цеви Ø100мм, а у просецима Ø80мм.

Са друге стране посматране урбанистичке целине, дуж Баваништанског пута, постоји изграђен водовод од ПВЦ цеви Ø200мм-Ø100мм.

Канализациона мрежа и објекти

Фекална

У целом граду је усвојен принцип сепаратне канализације. Предметна зона има поред стамбеног и радно-пословни карактер, тако да се поред санитарне отпадне воде испуштају и значајне количине технолошких отпадних вода.

Канализациона мреже на обухваћеном простору је делимично изграђена, а у осталом делу се користе септичке јаме.

Атмосферска

У оквиру обухвата плана постоји изграђена цевна атмосферска канализација само у насељу "Миса-1" која се преко колектора Ø1300-Ø1000 излива у канал "Панчевачки-33-2".

Што се тиче каналске мреже, постоје отворени канали "Панчевачки-33" и "Панчевачки-33-2" који су на неким краћим деоницама (пролазак испод пута и пруге) чак и зацељени. Каналска мрежа је оријентисана на слив водотока Надел који представља главни реципијент за ово сливно подручје. Канал "Панчевачки-33-2" се улива у главни канал "Панчевачки-33", а који се директно улива у Надел. Канали су у функцији иако су на граници употребљивости због недовољног одржавања и одлагања неопходних санација.

3.5.3. Електроенергетска инфраструктура

Део Града Панчева обухваћен овим планом снабдева се електричном енергијом из постојећих трансформаторских станица "Панчево 3" 110/20/10кВ и "Панчево 4" 110/20/35кВ.

Делом подручја овог плана прелазе далеководи 110кВ број 1104 "Панчево 2"- "Панчево 3", 1105 "Панчево 2"- "Панчево 3".

Свака градња испод и у близини далековода као и засађивање стабала, условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова као и условима надлежног предузећа.

За добијање сагласности за изградњу објекта испод и у близини далековода чији је власник ЈП "Електромержа Србије", потребна је сагласност ЈП "Електромержа Србије".

Сагласност се даје на елаборат који треба да се изради, у коме је потребно дати тачан однос предметног далековода и објекта који се планирају, уз задовољење горе поменутих Техничких прописа.

Постојеће дистрибутивне трафо станице 20/04кВ за постојеће стамбене и пословне објекте пројектоване су за сопствене потребе и немају резерве у капацитету.

Постојећа мрежа је делом ваздушна, на стубовима, са једне стране улице, на којима је и јавно осветљење. Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали).

Израђеност преносне и дистрибутивне мреже у зони обухвата овог плана није задовољавајућа, у погледу покривености простора као и у погледу капацитета и техничких карактеристика водова и дистрибутивних трафостаница.

3.5.4. Електронска комуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура

Веза телекомуникационог центра у Панчеву са осталим центрима у земљи изведена је у дигиталној технологији. Положени су оптички каблови у правцу Београда, Вршца, Зрењанина и Ковина. Каблови у главној и дистрибутивној мрежи су подземни, а у разводној мрежи подземни или ваздушни. У главној мрежи у центру града, тамо где има ТТ канализације, каблови су положени у цеви кабловске канализације.

За делове града Панчева у којима нису израђене ТТ мреже, или је стара некавалитетна и није у складу са распоредом домаћинства, друштвених и приватних субјеката, са малим резервама, и са великим бројем двојничких прикључака, створена је потреба за разграничењем постојећих каблова и раздвајање двојничких прикључака.

У том смислу треба 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. Потребно је испланирати и изградити телекомуникациону инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за постојеће и планиране објекте на датом подручју.

КДС мрежа

На територији Града Панчева је урађен кабловски дистрибутивни систем у насељу "Содара", "Котеж - 1", "Котеж - 2" и у ужем центру града. Према савременим техничким стандардима, КДС је вишенаменски широкопојасни телекомуникациони систем намењен, како дистрибуцији РА, ТВ сигнала, тако и широкопојасних двосмерних сервиса корисницима.

У обухвату овог плана не постоји КДС мрежа.

3.5.5. Термоенергетска инфраструктура

На подручју обухваћеном овим планом, потрошачи за потребе грејања стамбених простора и простора намењеног пратећим функцијама се снабдевају енергентом – природним гасом, из израђеног гасификационог система града Панчева, преко РМРС6 –а и дистрибутивног гасоводног система до 4 бара.

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

У обухвату плана од инфраструктурних објеката који су битни за функционисање термоенергетског система града Панчева израђени су:

- РМРС 6
- градски гасовод од улице Стевана Шупљикца до РМРС 6
- гасна котларница у ОШ "Свети Сава" и у вишепородичном стамбеном објекту у улици Јастебачкој

Улица Стевана Шупљикца је „контактно“ подручје и њом пролазе битне термоенергетске инсталације (топловодна веза Топлане Котеж2 са насељам Тесла и Стрелиште као и градски гасни прстен).

3.5.6. Јавно и друго зеленило

У оквиру постојећих саобраћајница у којима има површина за линеарно зеленило, треба га само реконструисати уз замену оболелих или оштећених стабала и подсађивањем на местима на којима је уклоњена висока вегетација. Међутим постоји велики број саобраћајница уског профила у којима нема слободних површина и након њихових

реконструкција неће бити простора за дрвореде. То су стамбене саобраћајнице које ће у већини случајева бити потпуно поплочане - асфалтиране. Један мањи број ће имати простор за линеарно зеленило у малој ширини и у таквим случајевима се може користити жбунаста вегетација, евентуално ниске дрвенасте врсте, што ће зависити од распореда инфраструктурних инсталација. У оквиру насеља са породичним стамбеним објектима, налазе се зелени коридори који су предходним планом били предвиђени за пешачко-бициклически саобраћај. Ширина појасева варира и они као такви треба само да се досадно озелене.

Од јавних зелених површина присутно је зеленило спортског центра, потом комплекс школе и полујавно зеленило радних зона, што ће зависити од намене.

Канали се планом третирају као еколошки коридори локалног значаја који омогућавају одвијање сезонских миграција и размену генетског материјала између просторно удаљених станишта. Канали и њихов обални појас истовремено представљају и станиште насељено водоземцима, гмизавцима и птицама међу којима су и врсте заштићене као природне реткости. У складу са Уредбом о заштити природних реткости ("Службени гласник РС", број 50/93) на њиховим стаништима се уважава I степен режима заштита. Коришћење простора у близини ових микролокалитета такође треба ускладити са потребама опстанка природних вредности.

3.6. Површине остале намене

Становање

Становање је најзаступљенија намена у простору обухвата плана и то у подцелинама "Нова Миса", "Стара Миса" које још увек има мање резерве неизграђеног грађевинског земљишта, као и насеље "Миса 2" које је запоседнуто изграђеним површинама са око 50% простора.

По типу објеката, у насељу „Нова Миса“ најзаступљенији су објекти у низу док су у остала два наведена насеља, као и шире на територији овог Плана, најзаступљенији слободностојећи објекти и у мањем обиму двојни.

Осим породичних, у мањем обиму постоје и вишепородични објекти.

Претежна спратност је П+2+Пк.

Већина објеката је новијег датума, од савремених грађевинских материјала, углавном у добром стању.

У појединим стамбеним објектима на овом простору постоје и пословни простори најчешће у приземним етажама.

Пословање

Осим становања, на овом простору постоји и више различитих пословних намена које су или у посебним објектима или као посебне функције у склопу стамбених објеката, односно као пословни објекти на парцелама стамбених објеката.

Намене пословних објеката су од разних врста трговинских, услужних, занатских и других врста делатности из области пратећих функција становања, па до мањих прерађивачких капацитета прехранбене производње, металске радионице и трговине.

3.7. Непокретна културна и природна добра

3.7.1. Евидентирана и заштићена културна добра

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.

За било коју врсту грађевинских интервенција, потребно је прибавити конзерваторске услове од Завода за заштиту споменика културе за:

- објекат Железничке станице Варош и
- виноградарску кућицу у Србијанској улици бр. 42 (поред Месаре Плави Дунав).

3.7.2. Евидентирана и заштићена природна добра

Река Надела је локални еколошки коридор. Она повезује важна, природна станишта која су, на жалост, изолована аграрним пределом у југозападном делу Баната. Донекле је очувана физиономија обале и меандрирајући ток овог водотока, као и водена вегетација. У обалном појасу има водоземаца, гмизаваца, ситних сисара и птица, међу којима су и неке строго заштићене врсте. Поједине врсте наилазе, међутим, на тешкоће јер су изграђени делови обале постали баријера која отежава проходност еко коридора. Извори вештачког светла нарушавају живот ноћних врста.

3.7.3. Инжењерско-геолошке карактеристике терена

Посматрани терен је генерално раван, изграђен објектима и саобраћајницама.

У погледу инжењерско – геолошких карактеристика тла, нема посебних ограничења и тешкоћа.

На дубини већој од 3,5 м могућа је појава подземне воде.

Према Сеизмолошкој карти, 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.

Веома 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 важећем правилнику 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.

Техничке конструктивне мере које треба предузимати приликом градње састоје се у одвођењу атмосферских вода са кровова, тротоара и коловоза у уличну канализацију.

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

3.8. Животна средина

Систем за праћење квалитета ваздуха градског Завода за јавно здравље Панчево већ уназад десет година бележи да је просечна годишња концентрација чађи на Новој Миси (мерно место у улици Горњачкој број 21, стамбена зона) нижа од ГВ за чађ на годишњем нивоу. Упркос томе, ваља нагласити да је током 2016. године највећи број дневних прекорачења норматива у вези са присуством чађи утврђен управо у овом насељу – 44. Ова прекорачења су се дешавала, углавном, зими. Због измерене концентрације чађи у насељу Нова Миса већ пет година постоји потреба за санацијом, тј смањењем присуства ове загађујуће материје, у просеку 49%. Индекс квалитета ваздуха (АQI) за чађ је 2016. године на предметном подручју 74 дана био неповољан, од чега 30 дана за сензитивне групе. Најближе мерно место за мониторинг суспендованих честица (PM₁₀) налази се на Стрелишту и мерења Завода на њему показују да је, у 2016. години, од 122 узетих узорака, 32 садржавало концентрацију изнад норматива, што је испод дозвољеног броја прекорачења (35). С друге стране, средња годишња концентрација суспендованих честица у овом насељу је исте године била 45,3 µм³ што превазилази дефинисану ГВ од 40 µм³. Уколико се проучи индекс квалитета ваздуха за овај загад може се закључити да је индекс био неповољан 24 дана за осетљиве групе грађана, а 32 за све становнике.

На основу праћења нивоа комуналне буке, обављеног 2015. године, на појединим мерним местима која су најближа насељу Нова Миса (Стевана Шупљикца 91, четврта зона, пословно-стамбено, трговачко-стамбено подручје и дечија игралишта, Новосељански пут 181а, такође четврта зона, Новосељански пут бб, прва зона, подручје за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно-историјски локалитети, велики паркови, Баваништански пут 171, четврта зона) може се закључити да је ситуација била повољна, у сва три периода дана (дан, вече, ноћ) само на ободу Панчева на месту Новосељански пут 181а. Нешто лошије стање је утврђено у улици Стевана Шупљикца 91, где је ниво комуналне буке био ноћу незадовољавајући, док је на другим мерним емстима у сва три периода, ток 24 сата, ниво буке био изнад норматива.

Може се претпоставити да су тло, површинске и подземне воде у насељу загађене.

У оквиру испитивања површинских вода Аутономне покрајине Војводине Департман за хемију, биохемију и заштиту животне средине Природно-математичког факултета Универзитета у Новом Саду је 2013. године спровео истраживање квалитета воде и седимента на два профила Наделе: покрај Скробаре и код Иванова. Анализом је утврђена велика загађеност седимента Наделе тешким металима: никлом и кадмијумом. Према концентрацији никла седимент Наделе је сврстан у 3. класу, а по садржају кадмијума припада 4. класи. Истовремено, полазећи од присуства приоритетних и приоритетних хазардних супстанци, испитивање је показало релативно задовољавајући квалитет воде, 2. класа (добар статус). Департман, ипак, подсећа да је раније обављен мониторинг открио значајно присуство органских материја и нутријената због чега је квалитет воде био врло лош и спадао, због тога у чак 5. класу. Главни извор нутријената су концентрисани и расути загађивачи. У речну воду стижу веће количине фосфора и азота, што води повећаном стварању органске материје. До Скробаре је квалитет воде Наделе добар, али се онда погоршава због испуштања непречишћених отпадних вода. Низводно долази до побољшања квалитета воде, услед смањења органске материје, тако да код Иванова он припада 5. класи само по концентрацији фосфора.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде измена и допуна плана су задржавање основне намене дефинисане планом вишег реда, развој урбанистичких целина кроз сопствене специфичности, дефинисање површина јавне намене за изградњу јавних објеката, евидентирање грађевинског земљишта у јавној својини и његово рационалније коришћење, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, провера постојећих капацитета изградње и подизање нивоа стандарда становања и пословања, побољшање квалитета животне средине и увођењу мера њене заштите и сл.

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара

5.1.1. Објекти и површине јавне намене

Као површине јавне намене у обухвату плана се налазе:

- - централни и
- - комунални садржаји

5.1.1.1. Централни садржаји

У оквиру простора обухваћеног Планом, грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте чине:

- зона централних функција
- градски спортско-рекреативни центар „Младост“ са комплексом „Пескане“
- парковске и друге блоковске зелене површине
- комунални комплекси

Зона централних функција

У зони централних функција планирано је да се граде јавне пешачке површине и комплекси објеката јавне намене. Под јавним пешачким површинама подразумевају се уређени насељски тргови, тремови, колонаде, пасажи и све друге јавне пешачке односно колско пешачке површине. Планом ће бити дефинисане локације објеката јавне намене из области образовања (основне школе), дечије заштите (забавишта, вртићи и јаслице), здравства (домови здравља) и комплекси локалних спортско-рекреативних површина (отворени спортски терени, дечија игралишта итд.) са пратећим помоћним објектима.

Сви наведени садржаји планирани су да се реализују у складу са просторним могућностима расположивог земљишта.

Сви постојећи објекти јавне намене се задржавају.

Градски спортско-рекреативни центар "Младост" са комплексом "Пескане"

Постојећи комплекс спорта и рекреације - Спортски центар „Младост“ и планирани комплекс спортско-рекреативног језера „Пескана“, су функционалне целине спорта и рекреације намењене корисницима из ширег подручја града.

Парковске и друге блоковске зелене површине

Постојећи „Горански парк“ као формирана парковска површина се задржава.

Простори намењени и резервисани за парковске површине које нису реализоване на основу претходне планске документације, овим планом ће се задржати. Такође, планира се стварање зеленила у оквиру коридора насељских саобраћајница.

Комунални комплекси

Комплекс пијаце је планиран у оквиру просторне целине 3.1. У просторним целинама 3.2 и 3.3 површине за потребе пијаце могу се организовати у оквиру планираних тргова у централним зонама ових просторних целина.

Комплекс Новог гробља Планом је предвиђено да остане на постојећој локацији. Планирано је да се део комплекса са источне стране (како је то предвиђено претходним Планом детаљне регулације) делимично смањи из следећих разлога:

- неопходно је обезбедити простор за коридор друмске саобраћајнице из правца Баваништанског пута до комплекса просторне целине 3.3. са источне стране комплекса Новог гробља што је једини могући правац за саобраћајно повезивање ове просторне целине са градом без укрштања саобраћаја са железничком пругом. Овај друмски саобраћајни прикључак за целину 3.3 са Баваништанског пута је неопходан обзиром да ће ова целина због планиране железничке пруге бити у великој мери саобраћајно изолована од осталог дела простора обухваћеног Планом. Западна граница ове просторне целине биће планирана траса међународне железничке пруге за Румунију са ограниченим могућностима за укрштање са друмским саобраћајем;
- Такође на простору планираног проширења Новог гробља (у правцу истока), изграђено је неколико стамбених објеката тако да није за очекивати да се реализација планираног проширења комплекса гробља може спровести како је то предвиђено претходним Планом детаљне регулације за комплекс гробља.

5.1.1.2. Улични коридори и инфраструктурни садржаји

Саобраћајна инфраструктура

У оквиру овог Плана доћи ће до формирања нове саобраћајне матрице насеља, са новом хијерархијском структуром насељских саобраћајница кроз систем сабирних и стамбених улица. На тај начин побољшаће се функционисање насељског саобраћаја, повезаност са суседним деловима насеља и центром града.

Основна концепција саобраћаја у насељу „Младост“ се заснива на задржавању свих дефинисаних уличних коридора, њихово потпуно урбанистичко – просторно дефинисање (утврђивање парцела свих уличних коридора), дефинисање свих потребних елемената попречних профила саобраћајница, уз њихову изградњу и реконструкцију, где је то потребно и неопходно. У насељским блоковима (стамбеним и стамбено-пословним) планира се пробијање нових коридора, у циљу повезивања и употпуњавања сегмената саобраћајне мреже. Ширина и положај свих садржаја у попречном профилу, узимајући у обзир специфичности у оквиру насеља као и све набројане условљености, ће бити посебно

разрађивани кроз нацрт овог Плана, одговарајуће планове детаљне регулације и/или техничку документацију.

Осим развоја друмског саобраћаја, у овом Плану је предвиђена и траса железничке теретне обилазнице (Бели поток – Винча – Панчево са друмско-железничким мостом преко Дунава код Винче) и њено уклапање у постојеће пруге, уз заузимање новог коридора овог дела градског грађевинског реона.

Водопривредна инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

Постојећи примарни водоводи дуж Новосељанског и Баваништанског пута, својим капацитетима задовољавају тренутне потребе потрошача, али ће се због планираног повећања броја (погушћење) потрошача у насељу "Миса-2" и изградњом нових стамбених и радно пословних садржаја у насељу "Миса-3", јавити дефицит у снабдевању водом. Проблем ће се решити изградњом нових примарних цевовода потребног пречника који ће моћи да се вежу са једне стране, на Ø400мм на Новосељанском путу или на Ø300мм у улици Козарачкој, док је са друге стране у изради пројекат за магистрални водовод Ø400-Ø250 дуж Баваништанског пута за насељено место Долово. Овај магистрални водовод ће бити прикључен на примарни градски водоводни прстен Ø600 у Ул. Првوماјској.

Ово је неопходан услов за формирање примарног дистрибутивног прстена у зони "Миса-1", "Стара Миса", "Миса-2" и "Миса-3" са ширењем секундарне дистрибутивне мреже до најудаљенијих потрошача.

У свим постојећим и планираним улицама планом је предвиђена изградња нове дистрибутивне мреже адекватног пречника у односу на планирану намену.

У оквиру профила државних путева првог реда и главних градских улица, унутар грађевинског реона, планирају се магистрални, примарни и дистрибутивни водоводи. У сабирним улицама планира се примарна и дистрибутивна мрежа, док је у стамбеним и интегрисаним улицама планирана само дистрибутивна мрежа.

Канализациона мрежа и објекти

Фекална

Неопходно је изградити главне колекторе дуж Новосељанског и Баваништанског пута и нову канализацију у постојећим и новопланираним улицама за потребе прикључења новопланираних потрошача. Планом се предвиђа такође изградња пумпних станица у зони Новосељанског и Баваништанског пута уз саму индустријску пругу (РНП) којом ће се будући канализациони системи спојити са постојећим градским колектором на "Миси-1" и у улици Првوماјској. Крајњи реципијент за отпадне воде је будуће централно градско постројење за пречишћавање отпадних вода. У профилима главних и сабирних градских улица планира се постављање примарних колектора и секундарне канализационе мреже, док се у стамбеним и интегрисаним улицама планира искључиво секундарна канализациона мрежа.

Атмосферска

Неопходно је изградити главни колектор дуж Новосељанског пута од пруге до водотока Надел у који ће се изливати. Такође је неопходно изградити колектор дуж Баваништанског пута али са два слива. Први ће ићи од пруге до колектора Ø1000 у Првوماјској улици док ће се део од пруге до Надела, делимично уливати у канал "Водице" а делимично у водоток Надел. Остављена је могућност евентуалне изградње пумпних станица на каналима "Панчевачки-33" и "Панчевачки-33-2" као и у непосредној зони Надела.

Такође је потребно изградити нову атмосферску канализацију у постојећим и новопланираним улицама. У профилима главних и сабирних градских улица планира се постављање примарних колектора и секундарне канализационе мреже, док се у стамбеним и интегрисаним улицама планира искључиво секундарна канализациона мрежа.

Што се тиче каналске мреже, оставља се могућност изградње дренажних система у оквиру уређења радних зона. Трасе и остали елементи каналске и дренажне мреже биће дефинисани пројектно техничком документацијом у зависности од конкретних концептуалних решења у датом тренутку.

Мрежа отворених канала дуж уличних саобраћајница (1м од ивице коловоза) се у првој фази задржава као једино решење. Канали су земљани и првенствено служе као упојни канали. Каналску мрежу је неопходно функционално ревитализовати. Обновити и заштитити цевне пропусте.

Електроенергетска инфраструктура

Изграђеност преносне и дистрибутивне мреже у зони обухвата овог плана није задовољавајућа, у погледу покривености простора, као и у погледу капацитета и техничких карактеристика водова и дистрибутивних трафостаница.

Потребно је изградити електроенергетску мрежу и објекте којима би се побољшали капацитети и и техничке карактеристике водова и дистрибутивних трафостаница.у обухвату Плана.

Електронска комуникациона инфраструктура

ТТ мрежа

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).

КДС мрежа

Интерес Града Панчева је изградња технолошки јединствене дигиталне инфраструктуре.

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала, интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем. КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

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, топлофикациони - централизовано снабдевање топлотном енергијом из система ЈКП „Грејање“ и гасификациони – доградњом дистрибутивне гасне мреже до 4 бара.

Нови топоводи ће се изградити на основу захтева потрошача, топлотног оптерећења и економске оправданости а планирају се у окружењу гасних котларница уколико оне имају довољан капацитет.

На подручју које је обухваћено овим планом гасификацију у широкој потрошњи треба изводити фазно са циљем да се омогући прикључење на гас свих заинтересованих корисника.

Гасне инсталације морају бити лоциране на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и других могућих инсталација, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.

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.

5.1.1.3. Зеленило на површинама јавне намене

Треба нагласити да се постојећа вегетација мора да се сними пре било каквих урбанистичко-архитектонских решења у оквиру насеља без обзира на локацију и намену уз настојање да се здраве и правилно формиране јединке сачувају и уклопе у решење.

Од јавних зелених површина присутно је зеленило спортског центра и треба да износи мин. 40% од укупне површине.

У оквиру школског комплекса акценат се ставља на разноврсност садног материјала, а ради едукативног ефекта зелене површине, уз могућност њеног оплемењивања скулптурама, фонтанама и сл. У оквиру комплекса школе и предшколске установе мора се обратити посебна пажња при пројектовању и избору врста, обзиром на узраст корисника тих објеката и простора у њиховом окружењу. Не дозвољава се унос вегетативног материјала са трновима или отровном деловима хабитуса јер је то у супротности са наменом објекта.

Коришћење простора у близини канала треба ускладити са потребама опстанка природних вредности (станиште насељено водоземцима, гмизавцима и птицама међу којима су и заштићене врсте), за које се они сматрају као коридори и површине за опстанак. Канал „Надел“ тангира грађевинско подручје насеља Миса II, а у његовом наставку резерват Поњавица (чине исти слив и представљају еколошки коридор без обзира на то што је Поњавица ван обухвата Плана). Обзиром да је идентификовано као природна реткост овог подручја, уважава се I степен режима заштите, па коришћење и уређење мора да се ускладити са условима који гарантују опстанак свих ретких врста флоре и фауне који се током целе године или у појединим периодима срећу на овој локацији.

Еколошки коридори дуж канала унутар грађевинске зоне, одвајају обале од простора људских активности, где зеленило може имати максималну висину до 3м. У озелењавању ових коридора мора да преовладава травната вегетација, а све у складу са водопривредним условима. Ширина ових коридора минимално може износити 4м, што је у складу са категоризацијом IUCN-а (низијске тресаве су фрегилни - веома осетљиви екосистеми), Декларацијом из Рио де Женеира („Сл.лист СРЈ“ Међународни уговори, бр.11/2001), Рамсарском конвенцијом (угроженим стаништима су потребне ургентне приоритетне активности заштите и очувања) и Уредбом о заштити природних реткости („Сл. Гл. РС“ бр. 50/93).

Централни садржаји морају да садрже минимално 20% слободних зелених површина. На просторима око објеката јавног карактера треба предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта.

На просторима у оквиру комуналних објеката јавног карактера - гробља предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта. Акценат ставити на естетске вредности садног материјала.

5.1.2. Површине остале намене

На подручју обухвата плана налазе се зоне остале намене са јавним коришћењем простора и то: комплекс православне цркве и комплекс бензинске станице.

Најзаступљеније остале намене су становање и пословање са компатибилним наменама.

5.1.2.1. Остале намене са јавним коришћењем

Простор за комплекс цркве је формиран и сам храм је изграђен. У оквиру овог комплекса треба уредити порту парковским садржајима, пратећим објектима и мобилијаром.

Комплекс бензинске станице је постојећи и задржава се. Такође, постоји могућност изградње и нових бензинских и гасних станица за потребе снабдевања возила горивом уз поштовање свих важећих прописа који регулишу градњу овакве врсте објеката.

5.1.2.2. Становање са компатибилним наменама

Становање је најзаступљенија намена. Највећим делом је чине објекти породичног становања у низу али има и објеката вишепородичног становања.

У неизграђеним деловима ове зоне планирана је такође изградња породичних стамбених објеката са могућношћу изградње и компатибилних намена.

5.1.2.3. Пословање са компатибилним наменама

Пословање се јавља као самостална и као пратећа намена у стамбеним објектима. Пословни објекти могу бити из области свих врста услужних, трговинских, занатских, угоститељских, мањих производних и других области под условом да својом функцијом ни на који начин не угрожавају непосредно и шире окружење, односно да такви утицаји буду у границама дозвољених стандарда.

5.2. Биланс површина грађевинског земљишта

Бр.	Намена	Површина	
		Ха	%
1	Површине јавне намене		
	саобраћајнице	125,12	21,56
	образовање	2,97	0,51
	здравствене установе	0,30	0,05
	социјално становање	0,16	0,03
	зоне заштитног зеленила	13,97	2,41
	комуналне зоне и објекти	50,79	8,75
	спорт и рекреација	15,55	2,68
	јавно зеленило	8,69	1,50
водене површине	4,12	0,71	
	Укупно површина јавне намене	221,69	38,20
2	Површине остале намене		
	становање	180,15	31,04
	пословање	158,86	27,39
	комплекс цркве	1,56	0,27
	Укупна површина остале намене	340,57	58,70
3	Површине за даљу разраду плановима детаљне регулације		
	коридори планираних железничких траса	10,21	1,75
	централна зона у целини 3.2	3,45	0,60
	вентрална зона у целини 3.3	4,38	0,75
	Укупна површина за даљу разраду ПДР-ом	18,04	3,10
	Укупна површина простора	580,3	100

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.

Архитектонско - урбанистички услови

Са становишта заштите непокретних културних доба и добара које уживају претходну заштиту, потребно је поштовати следеће архитектонско-урбанистичке услове:

- Због архитектонских и историјских вредности објекат Железничке станице Варош треба сачувати и за све радове који се на њему планирају неопходно је прибављање конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
- За виноградарску кућицу у Србијанској улици бр. 42 (поред Месаре Плави Дунав) пре рушења треба урадити техничку документацију како би остао траг једне од интересантних зграда које су биле подизане изван насеља, имале своју одређену функцију и несумњив значај за народно градитељство овог дела Баната.
- Архитектуру нових објеката ускладити са традиционалним вредностима и начинима обликовања у банатским насељима.
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент.

5.4. Заштита природних добара

На делу локалног еколошког коридора уз Надел потребно је обезбедити очување природног стања обала и приобаља и резервисати простор за континуирану зелену површину уз саму обалу. Потребно је очувати водену и хидрофилну вегетацију унутар воденог огледала и на обалама Надела.

У приобалном појасу Надела није дозвољена изградња објеката чија намена није директно повезана са обалом.

5.5. Заштита животне средине

Кључни предуслов учинковите заштите животне средине је опремање овог насеља комуналном инфраструктуром, превасходно, одвојеним системима одвођења употребљених, санитарних (фекална канализација) и атмосферских вода (кишна канализација). Овај потоњи треба доградити и санирати, с обзиром на стање локалне каналске мреже. Сва предузећа која на предметном подручју «производе» технолошке отпадне воде су у обавези да изврше њихов предтретман, пре упућивања на централно градско постројење за обраду отпадних вода. Није дозвољено изливање отпадних вода у водоток Наделу или у постојеће канале.

Изградња гасне дистрибутивне мреже и снабдевање пословних и стамбених објеката гасом такође може да смањи загађеност животне средине, пре свега ваздуха. Економским инструментима локалне еколошке политике подстицати предузетнике и грађане, власнике домаћинства у овом делу Панчева да улажу у енергетски ефикасну опрему за грејање, односно у поступке искоришћавања обновљивих извора енергије (биомаса, биогаз, топлотне пумпе, соларни колектори, фотонапонски панели и сл).

Нове зелене површине и ревитализација постојећих, могу да допринесу смањењу загађености ваздуха и снижењу нивоа комуналне буке. Нарочито је важно подићи санитарно заштитно зеленило дуж оптерећених саобраћајница и уз парцеле за планиране или постојеће објекте мале привреде. Ниво буке и загађеност ваздуха је могуће донекле сузбити ограничавањем саобраћаја теретних возила кроз насеље и смањивањем брзине кретања свих моторних возила кроз насеље.

У складу са локалним планом управљања комуналним отпадом, неопходно је предвидети просторе за селективно прикупљање отпада (комуналног, комерцијалног и опасног комуналног), односно за сетове контејнера за селективно одлагање отпада.

Носиоци постојећих и планираних економских делатности треба да уважавају начела одрживог развоја и полазе од основних превентивних и регулативних мера програма заштите животне средине. То, између осталог, значи да су власници постојећих објеката мале привреде у обавези да примењују технологије и процесе који испуњавају стандарде заштите животне средине.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора при изменама и допунама Плана је задржавање основне намене дефинисане ГУП-ом, као и задржавање формираних урбаних целина које су претежно изграђене и завршене.

Концептуални оквир планирања, уређења и заштите планског подручја се не мења у односу на основни План. Израдом измена и допуна Плана потребно је задржати шест просторних целина које су међусобно разграничене делом постојећим и делом планираним коридорима траса железнице и главним насељским улицама.

Овим изменама и допунама потребно је преиспитати постојећа планска решења у односу на поднете иницијативе за измену плана и решењима их, у највећој могућој мери, усагласити са могућностима на терену а у оквирима струке и урбанистичких параметара.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ПРОШИРЕНА МИСА СА ГРОБЉЕМ"
ЦЕЛИНА 3 У ПАНЧЕВУ**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ПРОШИРЕНА МИСА СА ГРОБЉЕМ"
ЦЕЛИНА 3 У ПАНЧЕВУ**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД