



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

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ГРАДСКИ СТАДИОН" У ПАНЧЕВУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Број: 05-405/2017
Дана: јун 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, јун 2018.год.

Карађорђева 4, 26000 ПАНЧЕВО
Тел. централа: (+381 13) 2190-300, 2190-310, секретар/факс: 319 005
e-mail: urbanizampa@nadlanu.com

Назив планског документа

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ГРАДСКИ СТАДИОН" У ПАНЧЕВУ**

Наручилац



ГРАД ПАНЧЕВО

Градоначелник

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

05-405/2017

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

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

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

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Помоћник директора за послове урбанизма и управљање путевима

Бела Каић, дипл.инж.маш.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

в.д. Директора

Ћурица Доловачки, дипл.пр.планер

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ГРАДСКИ СТАДИОН" 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. Грађевинско подручје са претежном наменом површина
 - 3.2. Објекти и површине за потребе јавних садржаја
 - 3.3. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило
 - 3.3.1. Саобраћајна инфраструктура
 - 3.3.2. Водопривредна инфраструктура
 - 3.3.3. Електроенергетска инфраструктура
 - 3.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура
 - 3.3.5. Термоенергетска инфраструктура
 - 3.3.6. Јавно и друго зеленило
 - 3.4. Површине остале намене
 - 3.5. Непокретна културна и природна добра
 - 3.5.1. Евидентирана и заштићена непокретна културна добра
 - 3.5.2. Инжењерско-геолошке карактеристике терена
 - 3.6. Животна средина
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА
 - 5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара
 - 5.1.1. Објекти и површине јавне намене
 - 5.1.1.1. Јавне површине и објекти
 - 5.1.1.2. Комунална инфраструктура
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура

- 5.1.1.3. Комунална инфраструктура
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура
 - Електроенергетска инфраструктура
 - Електронска комуникациона инфраструктура
 - Термоенергетска инфраструктура
 - 5.1.1.4. 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 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: Измене и допуне ПГР Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево
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

	 8000050567432	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА		Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	08484015

СТАТУС	
Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ	
Пословно име	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО
Скраћено пословно име	ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА	
Адреса седишта	
Општина	Панчево
Место	Панчево
Улица	Карађорђева
Број и слово	4
Спрат, број стана и слово	/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	18. март 1993
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101051396
Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	

Дана 12.01.2018. године у 14:39:50 часова

Страна 1 од 3

	160-0000000461690-69 840-0000000954743-18	
	Датум важећег статута	
	Датум важећег оснивачког акта	
	22. мај 2013 29. новембар 2016	

Законски (статутарни) заступници		
Физичка лица		
1.	Име	Бурица
	ЈМБГ	3003960860063
	Функција	в.д. директора
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Надзорни одбор		
Председник надзорног одбора		
	Име	Миленко
	ЈМБГ	0604952860103
	Презиме	Крајновић
Чланови надзорног одбора		
1.	Име	Бурица
	ЈМБГ	1412962860052
	Презиме	Ресановић
2.	Име	Верица
	ЈМБГ	1709961767019
	Презиме	Јовановић

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Пословно име	Град Панчево
Регистарски / Матични број	08006911
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 1.000,00 RSD	

Дана 12.01.2018. године у 14:39:50 часова

Страна 2 од 3

износ		датум	
Уплаћен: 1.000,00 RSD		23. мај 2013	
Неновчани			
вредност	датум	опис	
Уписан: 0,10 RSD		Сва средства ЈП Урбанизам Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства Друштвеног фонда грађевинског земљишта и путева општине Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства ЈП Стан Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.	
Сувласништво удела од		износ(%)	
100,00000			

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 1.000,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23. мај 2013

Регистратор, Милан Милојевић



Дана 12.01.2018. године у 14:39:50 часова

Страна 3 од 3



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 ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ГРАДСКИ СТАДИОН" 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 Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације "Градски стадион" у Панчеву (Зона 2.15) ("Службени лист града Панчева" број 21/17), приступа се изради

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ГРАДСКИ СТАДИОН" У ПАНЧЕВУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

На основу Одлуке Скупштине Града Панчева о изради **Измена и допуна плана детаљне регулације "Градски стадион" у Панчеву** ("Службени лист града Панчева" број 21/17), 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 источне стране улицом Стеријином, са јужне стране улицом Молиша Обреновића, са западне улицом Милоша Добрињаца, са северозападне улицом Ослобођења и са северне стране улицом Лава Толстоја.

Укупна површина простора у обухвату овог Плана је 29х 17а 66м².

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ је:

- ☐ ПГР Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево

Извод из планског документа вишег реда:

БЗ СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:

Ова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја.

Документација од значаја за спровођење-донети Планови детаљне регулације:

Раније донети и овим планом преиспитани и прихваћени планови детаљне регулације за које се могу радити нови планови или измене и допуне планова детаљне регулације, а који се у потпуности преузимају и спроводе у целости су:

- ☐ План детаљне регулације насеља „Тесла“, Панчево (“Службени лист Града Панчева” бр.12/11)
- ☐ План детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву (“Службени лист Града Панчева” бр.31/11)
- ☐ План детаљне регулације подручја „Мали Рит“ у Панчеву (“Службени лист Града Панчева” бр.15/12 и 31/12)

Горе наведени-донешени Планови детаљне регулације и будући планови детаљне регулације у оквиру плана генералне регулације имају идентичан статус и третман у смислу њиховог спровођења од стране надлежног секретаријата. И једни и други се спроводе као самостални планови детаљне регулације и било какве измене у оквиру њих које нису у супротности са планом генералне регулације, не изискују измену истог. План генералне регулације је рађен са елементима плана детаљне регулације то јест за зоне и целине за које се потврђују постојећи планови детаљне регулације.

Приликом израде Измене и допуне наведена три плана, неће се подразумевати израда Измена и допуна овог Плана Генералне Регулације, већ ће се оне односити само на предметне планове, који ће се након тога примењивати у складу са усвојеним Изменама и допунама.

Сви остали планови, осим горе наведених, урађени за ово подручје, доношењем овог плана у потпуности престају да важе и више се неће примењивати.

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

3.1. Грађевинско подручје са претежном наменом површина

Простор који је обухваћен овим Планом чине два градска блока која су у основном плану детаљне регулације означени као блок А и блок Б.

Простор блока А је омеђен улицама: Лава Толстоја, Пере Сегединца, Милоша Обреновића, Милоша Требињца и Ослобођења.

Простор блока Б је омеђен улицама: Лава Толстоја, Стеријиног, Милоша Обреновића и Пере Сегединца.

Просторна целина А (блок А): Претежна намена по ободним деловима блока је становање са пословањем у приземљу објеката, дој су према улици Милоша Требињца објекти претежно пословне намене. На углу улица Милоша Требињца и Милоша Обреновића налази се комплекс објеката Полицијске управе Панчево а на углу улица Лава Толстоја и Пере Сегединца се налази ОШ "Ђура Јакшић".

Средишњи део или језгро блока у највећем делу чине спортски терени фудбалског клуба "Динамо", као и комплекс од неколико индустријских објеката старе Панчевачке пиваре.

Просторна целина Б (блок Б): Претежна намена овог блока је становање по ободним деловима блока, док се средишњем делу углавном налазе баште.

Развојне могућности земљишта за изградњу у оба градска блока се огледају у сукцесивној реконструкцији или замени постојећих објеката новим, са повећаном спратношћу и заузетошћу парцела и већом густином становања.

У средишњим деловима блокова, односно у залеђу ободних објеката планирају се зоне градње и изградња саобраћајница са пратећом инфраструктуром која ће својим капацитетима моћи да задовоље потребе нове изградње.

3.2. Објекти и површине за потребе јавних садржаја

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

- ОШ "Ђура Јакшић"
- спортски терени фудбалског клуба "Динамо"
- комплекс објеката Полицијске управе Панчево

Сви ови садржаји налазе се у већ формираним комплексима и у функцији су.

3.3. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

3.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Предметни простор је омеђен следећим саобраћајницама: Ослобођења са северно-западне стране, Лава Толстоја са северне стране, Улицом Стеријом са источне стране, Милоша Обреновића са јужне стране и са југо-западне Улицом Милоша Требињца. Предметни план у правцу север-југ дели и постојећа саобраћајница Пере Сегединца.

Од поменутих саобраћајница, највиши ранг имају Милоша Обреновића, Ослобођења, Милоша Требињца и Лава Толстоја – ранг главних градских саобраћајница док су Улице Пере Сегединца и Стеријина нижег ранга.

Све саобраћајнице имају изграђене савремене коловозне засторе од асфалта и пешачке стазе. У саобраћајницама Милоша Обреновића, Милоша Требињца, Ослобођења и Лава Толстоја постоје изграђене бициклистичке стазе. Паркинзи су постављени дуж главних градских саобраћајница због непосредне близине центра града као и свих јавних објекта који се налазе у окружењу (Дом здравља, Полиција, ОШ Ђура Јакшић, Сигурна кућа,...). Изузетак чине Улице Пере Сегединца и Стеријина које немају коловозне засторе у довољним ширинама и немају изграђене пешачке стазе у континуитету. У унутрашњости ових блокова нема изграђених саобраћајних површина.

3.3.2. Водопривредна инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

У централној градској зони на коју се надовезују и предметни блокови изграђена је комплетна градска улична мрежа водовода и сви постојећи стамбени објекти су прикључени на њу. У ободним улицама Милоша Обреновића, Лава Толстоја и Стеријиној је изграђена примарна дистрибутивна мрежа Ø200 - Ø150, док је у улици Милоша Требињца и Пере Сегединца искључиво дистрибутивна пречника Ø80. Примарни водови су повезани у прстен. Постојећа водоводна мрежа је већим делом још увек од гвоздених и азбест цементних цеви.

Постојећа водоводна мрежа поседује капацитете који подмирују тренутне потребе потрошача. Такође ова улична мрежа пружа реалне могућности за изградњу и прикључење нове дистрибутивне водоводне мреже унутар будућих блокова.

Канализациона мрежа и објекти

Фекална

У централној градској зони на коју се надовезују и предметни блокови изграђена је комплетна градска улична мрежа фекалне канализације и сви постојећи стамбени објекти су прикључени на њу. У улици Стеријиној и Милоша Обреновића је изграђен градски колектор фекална канализације пречника □400. Овај колектор се прикључује на □500 у улици Војвођански булевар и иде на пумпну станицу у Народној Башти. У осталим улицама је секундарна канализација □250 - □300.

Постојећа мрежа фекалне канализације поседује капацитете који прихватају отпадне воде тренутно прикључених домаћинстава. Такође ова улична мрежа пружа реалне могућности за изградњу и прикључење нове секундарне фекалне канализације унутар будућих блокова.

Атмосферска

У улицама Милоша Требињца и Милоша Обреновића које тангирају предметне блокове су изграђени главни колектори $\square 800$ то јест $\square 1200$. Ова два колектора се спајају у раскрсници код градске болнице и укључују се у главни атмосферски колектор $\square 2000$ у улици Др. Фогараша (6. Октобра). У осталим улицама које припадају предметним блоковима нема изграђене мреже атмосферске канализације. Због неповољне конфигурације терена (нивелационих карактеристика) у улицама Стеријиној и Пере Сегединца јављају се проблеми са отицањем површинских вода.

Постојећи колектори атмосферске канализације поседују капацитете који могу прихватити и комплетне сливове будућих блокова. Постојећи колектори пружају реалне могућности за изградњу и прикључење нове атмосферске канализације унутар будућих блокова и ободних улица.

3.3.3. Електроенергетска инфраструктура

Подручје обухваћено овим Планом напаја се из пет постојећих трансформаторских станица које се налазе у улицама Ослобођења, Милоша Требињца и Лава Толстоја. Ове трансформаторске станице су повезане средњенапонским кабловским водовима који пролазе улицама Милоша Обреновића, Пере сегединца и Милоша Требињца. Из наведених трансформаторских станица напајају се и други делови града.

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

3.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура

На простору обухваћеним овим Планом постоји телекомуникациона инфраструктура, али постојећи капацитети не покривају и не обезбеђују квалитетне услуге за будуће објекте на датом подручју.

Дуж улица Милоша Требињца и Милоша Обреновића постоји изграђена ТТ канализација, која је повезана са матичном централом.

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

КДС мрежа

На простору обухваћеним овим Планом не постоји КДС инфраструктура.

3.3.5. Термоенергетска инфраструктура

На подручју обухваћеном овим планом, поједини потрошачи (углавном гасне котларнице у јавним објектима) за потребе грејања простора се снабдевају енергентом – природним гасом, из изграђеног градског гасификационог система града Панчева, преко РМРС–а. На овом подручју је у току изградња дистрибутивног гасоводног система до 4 бара, за широку потрошњу.

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

У обухвату плана нема изграђених централизованих котларница осим што је на систем ЈКП "Грејање" прикључено пар стамбено-пословних објеката.

Јавно и друго зеленило

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака и заштиту станова од буке и издувних гасова. Неопходно је стварати и повољне услове за сагледавање садржаја у оквиру објеката у току кретања.

Зелене површине у оквиру уличних профила

Поред бициклистичких стаза формирати линијско зеленило и у зависности од ширине зелене траке користити или само високу вегетацију, или комбинацију високе дрвенасте вегетације са жбунастим врстама. Иста правила важе и за скверове на укрштањима улица Ослобођења и Лава Толстоја, као и Милоша Обреновића и Милоша Требињца.

Зелене површине у оквиру стамбеног блока Б

Слободна површина у окружењу овакве врсте објекта треба да садржи мобилијар примерен за више узраста деце. Врсте садница које би се користиле треба да буду без трнова или отровних делова хабитуса. Са естетског становишта коришћене врсте треба да имају током читаве године поједине делове хабитуса са изразитим естетским ефектима (цвет, атрактивну боју листа, или декоративан плод у зимском периоду и сл.).

По ободу комплекса треба оформити зелени појас као визуелну и звучну изолацију од стамбеног простора. Део слободне површине треба засенити, а део треба да остане слободан и осунчан.

Зелене површине у оквиру школског комплекса

Овде је делимично формирана зелена површина мешовитог састава и истог таквог здравственог стања. По ободу комплекса није подигнут заштитни зелени појас од гушћег насада вегетације, тако да су звучни утицаји околног простора евидентни. Због тога, објекат и спортске терене треба зеленим насадом изоловати од околног простора. Слободна површина у окружењу овакве врсте објекта треба да садржи мобилијар примерен узрасту деце. Такође треба да садржи и клупе за ученике виших разреда. Врсте садница које би се користиле треба да буду без трнова или отровних делова хабитуса. Са естетског становишта коришћене врсте треба да имају током читаве године поједине делове хабитуса са изразитим естетским ефектима (цвет, атрактивну боју листа, или декоративан плод у зимском периоду и сл.).

3.4. Површине остале намене

Као остала намена, у простору обухвата плана заступљено је становање са пословањем у приземљу објеката.

Стари објекти су претежно спратности П до П+1, били су стамбени, а у неким је у међувремену дошло до промене намене у приземљу где су сада различити пословни простори. Нови објекти (изграђени у претходних неколико година) су веће површине и спратности до П+4 и они у приземљу углавном имају пословне садржаје.

3.5. Непокретна културна и природна добра

3.5.1. 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.

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, план за предметне блокове може се радити на основу услова чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Тренутно су у поступку утврђивања за непокретна културна добра, објекти:

1. школа "Ђура Јакшић"
2. комплекс "Славина"

3.5.2. 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.

3.6. Животна средина

Иако се на подручју обухваћеном Планом не налази ниједна мерна станица за праћење квалитета ваздуха, могу се извући релативно поуздани закључци о загађености ваздуха јер се у околини налазе чак три мерна места. Општа оцена је да је, у поређењу са стањем ваздуха из Извештаја из 2008. године, ситуација ипак боља јер је смањена концентрација бензена. Присуство других, кључних полутаната за урбану средину, попут суспендованих честица и чађи, је и даље превисоко и неприхватљиво. На жалост, стање животне средине у вези са нивоом комуналне буке је на предметном простору остало непромењено, тј. лоше, као и пре десет година. Последња испитивања нивоа буке су рађена 2015. године и показују незадовољавајуће стање на подручју читавог града и у самом блоку. На мерном месту у улици Милоша Требињца су, наиме, нивои буке у сва три доба радног дана (дан, вече, ноћ) незадовољавајући. Дакле, изнад норматива.

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 увођење мера њене заштите и сл.

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора при изменама и допунама Плана је задржавање основне намене дефинисане у ПГР Целина 1, као и задржавање формираних урбаних целина које су претежно изграђене и завршене. Приликом израде измена и допуна плана мора се водити рачуна о степену реализације важећег плана у предметном простору као урбане целине.

ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

4.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара

4.1.1. Објекти и површине јавне намене

4.1.1.1. Јавне површине и објекти

Као површине јавне намене у обухвату плана се налазе:

- ОШ "Ђура Јакшић"
- спортски терени фудбалског клуба "Динамо"
- комплекс објеката Полицијске управе Панчево
- комунални садржаји

ОШ "Ђура Јакшић" је спратности П+1, сазидаана током 1912.год. да би 1913.год. почела са радом као Државна основна школа са забавиштем, и до данас није променила намену. Тренутно је у поступку утврђивања за непокретно културно добро.

Планирано је да се комплекс школе као посебна зона задржи на садашњој локацији са постојећом наменом, односно изграђеним објектима и отвореним површинама школског дворишта.

У комплексу спортских терена фудбалског клуба "Динамо" задржавају се постојећи објекти и терени. Размотриће се могућност проширења постојећег приступа из улице Милоша Требињца, ради остваривања безбедносних услова у погледу кретања већег броја посетилаца на и са стадиона и приступа интервентних возила.

Посебну зону чини комплекс и објекти Полицијске управе Панчево, која се Планом задржава на садашњој локацији са постојећом наменом.

У овом комплексу се, као посебна зона по намени, налази објекат из области социјалне заштите тј. објекат "Сигурне куће".

У оквиру обе просторне целине планиране су површине за изградњу по једног дечијег игралишта намењеног пре свега деци предшколског узраста. Игралишта су планирана са свом пратећом опремом и мобилијаром у складу са својом наменом, прописима који регулишу ову област и просторним капацитетима парцела.

Такође, у оквиру обе просторне целине резервисани су простори за изградњу неопходних инфраструктурних објеката (трафо станице, мернорегулационе станице, телефонске централе итд.), који треба да обезбеде потребне инфраструктурне капацитете за нову изградњу.

4.1.1.2. Улични коридори и инфраструктурни садржаји

Саобраћајна инфраструктура

Главне градске саобраћајнице су на задовољавајућем нивоу и тренутно није неопходна њихова реконструкција. Улице Пере Сегединца и Стеријина немају изграђене све саобраћајне елементе те их је потребно реконструисати уз планирање и постављање све недостајуће инфраструктуре. Унутарблоковске саобраћајнице (улази из Улица Пере Сегединца и Стеријине) је неопходно спровести и изградити како би се омогућио приступ до свих парцела и садржаја. Саобраћајнице унутар блокова су планиране као стамбене са коловозним засторима од 5,0м, пешачким стазама и паркинг површинама дуж саобраћајница.

Водопривредна инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

У ободним улицама Милоша Обреновића и Лава Толстоја планом су предвиђене поред постојећих и нове трасе како би се обезбедила мрежа градског водовода са обе стране улице (саобраћајнице). У осталим улицама Милоша Требињца, Пере Сегединца и Стеријиној се задржавају постојеће трасе водовода. Комплетна будућа водоводна мрежа неће бити у потности повезана у прстен. На крају слепих кракова (слепе улице) поставити обавезно улични хидрант ради испирања мреже. У новопланираним улицама унутар блокова, трасе водовода, водити у зеленој површини дуж новопланираних саобраћајница.

Постојеће и будуће трасе су дефинисане на графичком прилогу (синхрон план инсталација). Ово су оријентационе трасе које се у фази пројектовања и извођења могу кориговати то јест измештати због неажурности планске подлоге и будућег усклађивања са трасама изведених инсталација.

Тачни капацитети и трасе будуће уличне мреже биће дефинисани техничком документацијом.

Канализациона мрежа и објекти

Фекална

У ободним улицама Милоша Обреновића и Лава Толстоја планом су предвиђене поред постојећих и нове трасе фекалне канализације. У Ул. Милоша Обреновића је због изузетно широког уличног профила планирана градска канализација са обе стране улице (саобраћајнице). У улици Лава Толстоја је остављена резервна траса фекалне канализације, испод коловоза, ради евентуалног измештања постојеће канализације или изградње новог колектора. У осталим ободним улицама Милоша Требињца, Пере Сегединца и Стеријиној се задржавају постојеће трасе канализације с тим да су оне продужене или спојене на недостајућим деоницама. Постојеће и будуће трасе су дефинисане на графичком прилогу (синхрон план инсталација). Ово су оријентационе трасе које се у фази пројектовања и извођења могу кориговати то јест измештати због неажурности планске подлоге и будућег усклађивања са трасама изведених инсталација. Тачни капацитети и трасе будуће уличне канализације биће дефинисани техничком документацијом.

Евентуална црпна станица за препумпавање отпадних вода из блокова у постојећу колекторску мрежу, ће се поставити у зони резервисаној за инфраструктурне објекте.

Атмосферска

У улицама Милоша Обреновића и Милоша Требињца планом се постојеће трасе атмосферске канализације задржавају. У осталим ободним улицама Лава Толстоја, Пере Сегединца и Стеријиној су планиране нове трасе атмосферске канализације испод коловоза. У новопланираним улицама унутар блокова, трасе канализације, као инсталације која није под притиском ће се водити испод коловозних (асфалтних и поплочаних) површина. Трасу би по правилу требало поставити по осовини једне од коловозних трака и то са супротне стране од фекалне канализације. Постојеће и будуће трасе су дефинисане на графичком прилогу (синхрон план инсталација). Ово су оријентационе трасе које се у фази пројектовања и извођења могу кориговати то јест измештати због неажурности планске подлоге и будућег усклађивања са трасама изведених инсталација.

Пошто су капацитети постојећих колектора задовољавајући, њихова реконструкција је могућа једино због дотрајалости цевног материјала или хаварија на мрежи. Условима надлежног ЈКП-а су дефинисани минимални пречници уличне мреже а то је Ø300 за секундарну атмосферску канализацију у оквиру стамбених блокова.

Евентуална црпна станица за премпавање атмосферских вода из блокова у постојећу колекторску мрежу, ће се поставити у зону резервисану за инфраструктурне објекте (приказано на графичком прилогу)

Електроенергетска инфраструктура

Планирани су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски.

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. Кабловску НН мрежу предвидети дужином целе улице - траса са обе стране улице на растојању од 80цм од регулационе линије, са ширином кабловског канала не мањим од 80цм. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима.

Укрштање постојећих високонапонских каблова са новим профилем улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.

Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама, неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима. Уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.

Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10цм.

Напајање будућих потрошача ће бити преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле или у грађевинском реону будућег потрошача, по систему улаз-излаз.

Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза вршиће се одговарајућим светилкама и светлосним извором.

Јавно осветљење пројектовати тако да се уклопи у опште осветљење амбијента.

Каблове средњег, ниског напона и јавне расвете по потреби стављати у исту трасу.

На основу планираног раста потрошње планирана је изградња трансформаторских станица 20/0,4KV, са трансформаторима одговарајуће снаге, са одговарајућим коридором 20KV и 0,4KV. Трансформаторске станице ће бити планиране у близини нових стамбених и пословних објеката.

У колико се планира већи стамбени или пословни објект (за максималну једновремену снагу већу од 70KW), у оквиру њега планирати изградњу трансформаторске станице са одговарајућим средњенапонским водом. Напајање трансформаторских станица мора бити двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења.

Код пројектовања и изградње трансформаторских станица ТС 20/0,4KV и електроенергетских објеката 1KV и 20KV, обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.

Типске објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.

Електронска комуникациона инфраструктура

ТТ мрежа

У циљу што једноставнијег решења потреба за новим телефонским прикључцима, као и преласка на нове технологије у области телекомуникација, уколико потребе за новим телекомуникационим услугама захтевају, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима до ТК канализације, односно потребно је капацитете ТК канализације и ТК мреже прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија је изградња планирана.

Каблови се постављају директно у земљу, те ТТ мрежа треба да заузима коридоре са обе стране улице.

КДС мрежа

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио, ТВ сигнала и интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем.

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

КДС мрежа ће се у потности градити подземно.

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

Термоенергетска инфраструктура

У складу са концепцијом развоја термоенергетике Панчева а због карактера насеља, у наредном периоду треба паралелно развијати оба система, и топлификациони - централизовано снабдевање топлотном енергијом из система ЈКП "Грејање" (Топлана "Котеж 2") и гасификациони – доградњом дистрибутивне гасне мреже до 4 бара, коришћење гаса као "чистог" енергента у ложиштима. Ово не искључује могућност коришћење и алтернативне, обновљиве енергије као и локалног начина загревања оним

енегрентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара кориснику, а еколошки не угрожава или најмање угрожава животну средину.

Нове трасе дистрибутивне термоенергетске мреже ће се планирати у јавној површини у регулацији постојећих и планираних улуца 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 се систем прикључују потенцијали потрошачи.

4.1.1.3. Зеленило на површинама јавне намене

Планира се озелењавање слободних површина и засади високог растиња, који ублажавају негативна дејства (бука, вибрације, прашина ...) саобраћаја.

При избору врста за јавно зеленило треба водити рачуна да осим декоративних својстава саднице буду у складу са условима средине у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација, како у оквиру саобраћајних профила тако и на другим површинама.

4.1.2. Површине остале намене

На подручју обухвата плана, најзаступљеније остале намене су становање и пословање са компатибилним наменама.

Осим повећања капацитета за изградњу по ободу блокова, планира се изградња и у њиховој унутрашњости.

Планиране намене остају становање и пословање са различитим међусобним односом.

4.1.3. Биланс површина грађевинског земљишта

РР. бр.	Намена	површине јавне намене		површине остале намене		Укупно
		ха	%	ха	%	ха
1	Површине у регулацији јавних саобраћајница	9.8232	33,60	-	-	9.8232
2	Површине комплекса за јавне објекте - О.Ш. „Ђ. Јакшић“ - Полицијска управа - Соц. Уст. „Сиг. Кућа“ - Спортски клуб „Динамо“ - Дечија игралишта - Парцеле обј. инфраструктуре	0.6719 0,5443 0.0481 3.4178 0,3637 0,0588		-	-	
	(Укупно 2)	5.1046	17,50			5.1046
4	Површине комплекса остале намене - Зоне стамбених објеката - Зоне стамбено-пословних објеката	-	-	12,4000 1,8488		
	(Укупно 4)			14.2488	48,90	14.2488
	Укупна површина простора (1+2+4)	14.9278	51,10	14.2488	48,90	29,1766

4.1.4. 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, очување урбано историјске целине дефинисане валоризацијом у оквиру овог простора, подразумева очување наслеђених урбаних вредности, споменичких вредности и амбијентално архитектонских вредности просторних целина и појединачних објеката.

Објекти валоризовани претходним истраживањима подразумевају очување наведених и евидентираних објеката са парцелама на којима су објекти. Евидентирани објекти ће бити третирани посебним мерама техничке заштите. Простор у којем се налазе наведени објекти заслужује третман посебне амбијенталне целине.

Према извршеној валоризацији и утврђеном плану заштите и ревитализације, издвојени су следећи простори са одређеним третманима заштите:

1. евидентирани објекти које треба очувати,
2. простор наслеђене урбане структуре са посебним амбијенталним својствима и третманом ревитализације,
3. простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције,
4. простор предвиђен за нову изградњу.

4.2. Заштита животне средине

Предуслов за учинковиту заштиту животне средине је целовита комуналну опремљеност предметног подручја. С обзиром на то да је један од кључних узрочника загађености буком и ваздуха моторизован саобраћај свуда око простора Плана, мере заштите животне средине треба да обухвате регулацију саобраћаја у вези са смањењем његовог интензитета. Смањењу утицаја буке на становање доприноси и другачија оријентација стамбених јединица у простору. Локална самоуправа треба да настави са процесом економског подстицања увођења употребе природног гаса за ложење, уместо чврстих горива, пре свега угља. Град Панчево економским инструментима еколошке политике може да стимулише грађане да улажу у мере повећања енергетске ефикасности и коришћења алтернативних, обновљивих извора енергије на колективни начин.

5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Концептуални оквир планирања, уређења и заштите планског подручја се не мења у односу на основни План. Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора при изменама и допунама Плана је задржавање основне намене дефинисане планом вишег рада, 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, подизање нивоа стандарда становања и пословања, побољшање квалитета животне средине и увођењу мера њене заштите и сл.

Овим изменама и допунама потребно је преиспитати постојећа планска решења и 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 ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ГРАДСКИ СТАДИОН" У ПАНЧЕВУ**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ГРАДСКИ СТАДИОН" У ПАНЧЕВУ**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД