



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

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА „МАЛИ РИТ“ У ПАНЧЕВУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Број: 05-102/2018
Дана: август 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

Назив планског документа

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА "МАЛИ РИТ" 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

05-102/2018

Одговорни урбаниста

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

Стручни тим

архитектура

Милош Цекић, инж.арх.

геодезија

Марко Марић, дипл.инж.геод.

водовод и канализација

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

саобраћај

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

термоенергетика

Бела Каић, дипл.инж.маш.

електроенергетика

Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

зеленило

Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.

услови и сагласности

Вера Марковић, дипл.пр.планер

животна средина

**Иван Зафировић, дипл.социолог
(специјалиста еко менаџмента)**

служба за правне послове

Милан Балчин, дипл.правник

Техничка подршка

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

**Заменик шефа
Службезаурбанистичко планирање,
пројектовање, енергетску
ефикасност, планирање и
пројектовање инфраструктуре**

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

**Шеф Службезаурбанистичко
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

Ђурица
дипл.пр.планер

Доловачки,

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА "МАЛИ РИТ" 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 природна добра
 - 3.5.2. Евидентирана и заштићена културна добра
 - 3.5.3. Инжењерско-геолошке карактеристике терена
 - 3.6. Животна средина
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА
 - 5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара
 - 5.1.1. 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	

Дата 12.01.2018. године у 14:39:50 часова

Страна 1 од 3

 Подаци о статуту / оснивачком акту	160-0000000461690-69 840-0000000954743-18	
	Датум важећег статута	22. мај 2013
	Датум важећег оснивачког акта	29. новембар 2016

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

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

Чланови / Сувластници	
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	
Неробичани			
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.	
износ(%)			
Сувласништво удела од		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 Миловић



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 изработом 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
ПОДРУЧЈА "МАЛИ РИТ" 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 подручја „Мали Рит" у Панчеву („Службени лист града Панчева" број 11/18), приступа се изради:

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА „МАЛИ РИТ" У ПАНЧЕВУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

На основу Одлуке Скупштине Града Панчева о изради **Измена и допуна плана детаљне регулације подручја "Мали рит" у Панчеву** ("Службени лист града Панчева" број 11/18), 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. Простор обухваћеног планског подручја налази се у катастарској општини Панчево. Подручје плана оивичено је са северне стране улицом Милорада Бате Михаиловића, са североисточне стране улицом Жарка Зрењанина, са југоисточне стране делом магистралног пута М-1-9 од преводнице на Тамишу до улице Максима Горког, а са западне стране реком Тамиш.

Укупна површина простора у обухвату овог Плана је 127х87аи 10м².

Наведена граница обухвата плана дефинисана је у простору граничним тачкама од Г1 до Г21 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему. Приказ граница плана дат је на свим графичким прилозима.

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ је:

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

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

Урбана матрица овог дела насеља није формирана до краја, тако да постоје недовољно дефинисани и неповезани простори, улице недовршене регулације, објекти који су остали из ранијих периода на простору који је добио нову намену, неасфалтиране улице, итд. Специфичан проблем, у том смислу, представља и сама улична матрица.

Што се блоковске изграђености тиче, заступљени су сви облици, тј. затвореног, отвореног и мешовитог типа.

На овој локацији постоји и ромско насеље „Мали Лондон“.

Поред постојеће стамбене зоне, овде се налазе и бројни производно-индустријски објекти: индустрија „Ратар“, индустрија „Гај“, „Термомонт“, бродоремонтни центар, „Конструктор“, ГИП, „Минел“, „Модус“, база „Војводинапут“. Неки од наведених индустријских објеката више нису у функцији.

3.2. Објекти и површине за потребе јавних садржаја

Површине јавне намене и јавни објекти на овом простору су:

- дечији вртић
- ватрогасни дом
- блоковске јавне површине
- зелене површине

Осим наведених садржаја, јавно је и земљиште у коридору постојећих и планираних саобраћајница, као и зоне комуналних инфраструктурних објеката.

Дечији вртић

Дечији вртић се налази у Дринској улици и са ње је остварен улаз у двориште вртића. Објектат је спратности П+1, ограђен је жичаном оградом која је у лошем стању. У дворишту постоји уређено зеленило али не постоји простор намењен игри малишана.

Паркинг за потребе запослених се налази ван ограђене парцеле.

Ватрогасни дом

Ватрогасни дом се налази у улици Жарка Зрењанина са које остварен и прилаз. Објект јеспратности П+2 и у њему су администрација и оперативни део. Уз сервисни део постоји вишеспратни торањ.

Блоковске јавне површине

У оквиру Малог Рита, блоковске јавне површине се разликују од блока до блока. На појединим деловима је уређено зеленило са елементима за игру деце, док су на другим деловима неодржавани травњаци и садрнице, као и игралишта са обореним или поломљеним мобилијаром.

Зелене површине

На површини обухваћеној овим планским документом срећу се углавном неуређене зелене површине. То су површине уз обалу Тамиша које су повремено плављене. Изворна фитоценоза се састојала претежно од врба и топола. Ове састојине су временом уништене.

3.3. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

3.3.1. Саобраћајна инфраструктура

За саобраћајни систем овог дела насеља најважнију улогу и значај имају државни пут IB реда број 14 Београд-Панчево као и главна градска саобраћајница Жарка Зрењанина и улица Милорада Бате Михаиловића (бивша Георги Димитрова), којима се одвија највећи обим градског саобраћаја овог дела насеља. Ове саобраћајнице имају задовољавајуће регулационе ширине али у оквиру истих нису изграђене све саобраћајне површине (бициклическе, пешачке стазе) или нису изграђене у континуитету (бициклическа стаза од Војводе Радомира Путника до Милорада Бате Михаиловића), те је исте могуће реконструисати/доградити.

Осим поменутих саобраћајница, за овај план, не мање важну улогу има саобраћајница Доситеја Обрадовића која је делимично изведена (улазак у насеље Содара), која пресеца у правцу север-југ третирани ПДР и њеним даљим пробијањем/изградњом вршиће се дистрибуција саобраћаја са једног на други крај (излазак код петље на ДП IB 14).

У оквиру насеља Содара, улице Дринска, Дунавска, Вардарска, Ибарска, Краљевића Марка и др. задржавају функцију опслуживања стамбених објеката овог дела града. Ове улице тј. њихове регулационе ширине су формиране тако да профил садржи само коловоз, евентуално, уколико постоји, паркинг простор, док се у уличном профилу не налазе пешачке стазе.

Јавну саобраћајну површину чини и одбрамбени насип Панчево – Ковин као и некатегорисани путеви којима се врши приступ до постојећих објеката.

Од осталих саобраћајних површина и објеката у ПДР-у „Мали рит“ егзистира постојећа траса пруге (траса „Беовоза“ до станице Војловица, док је у продужетку иста представљена као индустријска железница до Луке Дунав и ка јужној зони.

3.3.2. Водопривредна инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

На посматраној локацији постоји примарни челични водовод Ø800 који тангира посматрано подручје дуж улице Георги Димитрова и Жарка Зрењанина. У улици Доситеја Обрадовића постоји азбестцементни водовод Ø150. Такође у улици Жарка Зрењанина постоји водовод Ø110 који је прикључен на водовод Ø800 и иде до бензинске пумпе "ОМВ". Насеље "Содара" са вишепородичним становањем је комплетно опремљено водоводном дистрибутивном мрежом потребног пречника која се као таква задржава.

Канализациона мрежа и објекти

Фекална канализација

На посматраном простору постоји главни градски колектор Ø600/1100 у ул. Жарка Зрењанина који се кроз ромско насеље „Мали Лондон“ спушта до Луке Дунав где се налази главна пумпна станица (бр. 6) за препумпавање у Дунав и фекална депонија (за

пражњење фекалних цистерни). Насеље "Содара" са вишепородичним становањем је комплетно опремљено фекалном канализацијом потребног пречника која се као таква задржава.

Атмосферска канализација

На посматраном простору постоји градски колектор Ø400-Ø600 у ул. Жарка Зрењанина који се улива у један од главних градских колектора Ø1000 у Првوماјској улици, а који се кроз ромско насеље „Мали Лондон“ спушта до Луке Дунав где се налази пумпна станица за препумпавање у Дунав. Такође у Ул Георги Димитрова постоји градски колектор Ø400. Насеље „Содара“ са вишепородичним становањем је комплетно опремљено атмосферском канализацијом потребног пречника која се као таква задржава.

Хидротехнички објекти

Дуж реке Тамиш, постоји насип (линије одбране) од улице Георги Димитрова до магистралног пута Панчево-Београд. Такође постоји комплекс Бродоремонта на левој обали тамиша непосредно пре хидрочвора.

3.3.3. Електроенергетска инфраструктура

Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења

Генералним планом града Панчева, као и студијом развоја електроенергетског система усвојена је генерална концепција снабдевања града ел.енергијом. Ова концепција се и даље наставља и овај део града се напаја.

из система трансформаторских станица 110/20 KV-тног напонског нивоа и ТС35/10 KV, са обзиром да се још није у потпуности прешло на систем 110/20 KV. Све новије дистрибутивне трансформаторске станице као и средњенапонска мрежа рађена је за напон 20KV.

У обухвату овог плана потрошачи електричне енергије напајају се електричном енергијом из дистрибутивних трансформаторских станица 20/04 KV и 10/04 KV.

Трансформаторске станице 20/04 KV напајају се из система трансформаторских станица 110/20 KV, кабловским водовима 20KV а ТС10/04 KV из ТС 35/10 KV, кабловским водовима 35KV постојеће трансформаторске станице. На овом простору налази се трансформаторске станица 35/10 KV, „Пристаниште“, тако да се потрошачи на овом простору и простору Луке Дунав, као и преводница на Тамишу и градски водовод (филтер станица) напајају из дистрибутивних трансформаторских станица 10/04 KV. Средњенапонска мрежа је рађена као кабловска. Постојеће дистрибутивне трансформаторске станице рађене су, као МБТС, зидане и у оквиру објеката. Кабловска нисконапонска мрежа на овом простору је процентуално заступљена (око 50%), а остало је класична ваздушна мрежа. Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали), изузетак су оне улице које су реконструисане и насеље Содара. Остали јавни простор и улице осветљене су са стубова ваздушне мреже.

Преко локације „Мали Рит“, од Ватрогасног дома у ул. Ж. Зрењанина до ТС „Пристаниште“ пролазе два 35 KV кабла (подземно).

Постојеће становање од улице Жарка Зрењанина и Георга Димитрова напаја се електричном енергијом из дистрибутивних трансформаторских станица 20/04 KV.

Постојећа електроенергетска инфраструктура је недовољна за снабдевање потрошача електричном енергијом, а постојећа ТС 35/10 KV „Пристаниште“ нема резерве а и преносни однос трансформације не одговара. Постојеће дистрибутивне трансформаторске станице 20/04 KV, и 10/04 KV за постојеће стамбене и пословне објекте пројектоване су за сопствене потребе, тако да немају неку резерву за напајање планираних потрошача овим Планом.

На основу напред реченог потребно је за подручје овог плана испланирати и изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру, која би се фазно реализовала у складу са потребама, а тако да се предвиди и напајање садашњих потрошача из будућих трансформаторске станица.

3.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура

На подручју „Мали Рит“ у Панчеву, телефонска канализација постоји у улици Д. Обрадовића, и у улици Ж.Зрењанина до Првомајске. Стамбено насеље Содара има кабловску телефонску мрежу, која је делом прикључена на ТТ канализацију у улици Д. Обрадовића, а делом на ТТ канализацију у улици Ж. Зрењанина. Део постојећих стамбених и пословних објеката, који се наслањају на ул. Жарка Зрењанина прикључени су на ТТ канализацију у ул. Жарка Зрењанина.

На простору „Мали Рит“, за објекте чија је изградња планирана, нема телекомуникационе инфраструктуре.

Постојеће телефонске канализације у улицама Жарка Зрењанина и Доситеја Обрадовића пројектоване су за постојеће стамбене и пословне објекте, тако да немају неку резерву за напајање планираних потрошача овим планом.

На основу напред реченог потребно је испланирати и изградити комплетну телекомуникациону инфраструктуру, која би се фазно реализовала у складу са потребама.

КДС мрежа

У делу обухвата Плана постоји КДС мрежа.

3.3.5. Термоенергетска инфраструктура

На подручју обухваћеном овим планом, до сада се оба система термоенергетске инфраструктуре (топлификација и гасификација) паралелно развијала.

Систем топлификације у делу обухвата плана је формиран из „острвског“ реонског система који је развијан око топлане „Содара“ и пратио је развој насеља. Углавном сви вишепородични стамбени, пословни и јавни објекти су везани на градски топлификациони систем ЈКП „Грејање“-Топлану „Содара“ који користи природни, земни гас као гориво.

Осим тога функционишу и поједини потрошачи у ободним улицама око насеља „Содара“, који се за потребе грејања простора снабдевају гасом, из изграђеног гасификационог система града Панчева, преко РМРС-а. На овом подручју је у току и наставак изградње дистрибутивног гасоводног система, за широку потрошњу.

Такође постоје потрошачи који нису прикључени на ове системе и греју се индивидуално – локално, путем индивидуалних ложишта, оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара.

3.3.6. Јавно и друго зеленило

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

Колски приступи стамбеним објектима су често без дрвореда или било ког линеарног зеленила.

3.4. 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.

3.5. Непокретна културна и природна добара

3.5.1. Евидентирана и заштићена природна добра

На простору Малог Рита нема заштићених природних добара, нити оних који су предложени за заштиту.

С друге стране, подручје које План обухвата лежи у зони могућег утицаја на природне вредности у ближој околини, пре свега дуж обала Тамиша. Ова река је еколошки коридор од регионалног значаја. Покрајински завод за заштиту природе је требало да обави валоризацију Потамишја ради проглашења нових заштићених природних добара.

3.5.2. Евидентирана и заштићена културна добра

Са становишта историје и историје уметности најзначајнији објекти на које посебно треба обратити пажњу су:

- Зграда Свиларе на Тамишу, објект који се налази у поступку утврђивања за споменик културе;
- Зграда коњичке милиције, Жарка Зрењанина бр.52;
- Доњи млин, Жарка Зрењанина 76;
- Крст са Христовим распећем испред објекта Силоса;
- Објект у улици Жарка Зрењанина број 104;
- Комплекс зграда које припадају "Гају" а изграђене су пре Другог светског рата, Жарка Зрењанина 106/а.

3.5.3. Инжењерско-геолошке карактеристике терена

У циљу регулисања Тамиша и уређења његових обала, изграђен је кеј са шеталиштем у два нивоа са широким могућностима озелењавања. Кеј је рађен на потезу од бродоградилишта до друмског моста на Тамишу. Корито Тамиша је трапезног облика и ширине 60м на коти 68,00мнм. Дно корита је на коти 65,00мнм, а косине су у нагибу 1:3. На подручју Малог Рита током неколико протеклих година остварују се у просеку практично непромењени нивои подземних вода. Са релативно малом амплитудом осцилација од око 1м они се региструју у границама кота од 70,50 до 72,00мнм. У деловима подручја са најнижим котама терена вода се повремено јавља и на површини терена. Каналска мрежа је доста запуштена.

3.6. Животна средина

У оквиру простора Малог Рита се налази и мерно место Ватрогасни дом за праћење квалитета амбијенталног ваздуха. На основу анализе 366 двадесетчетворочасовних узорак 2016. године Завод за јавно здравље Панчево је утврдио да није било прекорачења ГВ за сумпордиоксид. Просечне годишње концентрације сумпордиоксида су знатно ниже од Уредбом прописане просечне годишње концентрације. Нешто је другачија ситуација била са двадесетчетворочасовним присуством чађи на том месту. Завод је, наиме, утврдио да је било 24 дневних прекорачења ГВ и то зими. Ипак, просечна годишња концентрација чађи је код Ватрогасног дома била нижа од ГВ за годишњи ниво и такво је стање уназад десет година. Завод, међутим, наглашава да је због присуства чађи у последњој деценији неопходна санација, тј. смањење концентрација ове загађујуће материје 41%.

Присуство азотдиоксида је праћено преко 366 двадесетчетворочасовних узорак и није забележено ниједно прекорачење ГВ. Просечна годишња концентрација азотдиоксида је између 2007. и 2016. година била мања од ГВ за годишњи ниво и од критичног нивоа за заштиту вегетације.

Измерене вредности таложних материја у дванаест узорак из 2016. године су ниже од МДК.

И концентрација амонијака је мерена у 366 узорак и није регистровано прекорачење МДК за дан. Присуство амонијака код Ватрогасног дома је последњих десет година било веома променљиво: док је 2013. и 2014. било у знатном порасту, 2015. и 2016. године је оно, готово, преполовљено.

Концентрација бензена, анализирана на 61 узорак, се на предметном подручју кретала испод ГВ.

Градски мониторинг систем је за азотдиоксид показао резултате сличне Заводовим, упркос мањем броју узорак, недовољном за поуздано оцењивање према Уредби.

Концентрација суспендованих честица је праћена 314 дана на Ватрогасном дому и 40 дана је било прекорачења ГВ (дозвољени број дана са прекорачењем је 35), а један дан је измерена вредност била на граници прекорачења. Средња годишња концентрација није превазилазила ГВ и ТВ.

За приземни озон је на овом мерном месту узето недовољно узорак (304 дана) да би испунили захтеве Уредбе, али је забрињавајуће да су максималне дневна и једночасовна концентрација биле далеко веће него 2015. године.

Праћење бензена у склопу градског аутоматског система показује да његова средња годишња концентрација није била изнад ГВ.

Број мерења концентрације укупних угљоводоника неметанског типа које Град обавља само код Ватрогасног дома је био тек нешто мањи (319 сати, 98,78%) од Уредбом захтеваног стандарда, али јасно одсликава активности у јужној индустријској зони и њихов утицај на квалитет ваздуха.

Последњи пут је градска управа објавила резултате мерења нивоа комуналне буке 2015. године када је тај посао обавио Институт за безбедност и сигурност на раду из Новог Сада. Они показују да је само на осам локација од 41 ниво буке у сва три периода (дан, вече ноћ) током радне седмице био испод ГВ, а на само два од девет мерних места, где је мерење рађено током викенда, ниво буке ноћу је био у оквиру норматива. У улици Жарка Зрењанина, на рубу предметног подручја се налази једно место за мониторинг нивоа буке, које представља пету акустичну зону (градски центар, занатска, трговачка, административно-управна зона са становима, зона дуж аутопутева, магистралних и градских саобраћајница) и ту је стање било незадовољавајуће у сва три доба радног дана (дан, вече, ноћ). Измерене апсолутне вредности су биле међу највишим. У овом делу града и његовом непосредном окружењу постоје баш сви класификовани извори буке наведени у Извештају: индустрија и велики загађивачи; кафићи, локали и слични објекти; занатски погони и услужне делатности; друмски саобраћај у градском језгру; друмски саобраћај на магистралним правцима и обилазницама; железнички саобраћај.

Градски секретаријат за заштиту животне средине закључује да је панчевачки ваздух, а тако и простор Малог Рита, највише оптерећен суспендованим честицама које су и најопасније по здравље. У Извештају Агенције за заштиту животне средине о стању квалитета ваздуха за 2015. годину, панчевачки ваздух је спадао у трећу категорију.

Завод за јавно здравље је оценио да су најбољи санитарно-хигијенски услови, мада не на завидном нивоу, на тамешком градском купалишту. На овом месту нису утврђене повишене концентрације тешких метала. Иако на основу других показатеља вода реке Тамиш није испуњавала поједине критеријуме за класу I, II, III, она се током 2016. године могла користити за купање и рекреацију јер материје чија је концентрација била преко МДК нису опасне по здравље.

На простору који је обухваћен Планом, у улици жарка Зрењанина, налази се и једно предузеће које је добило дозволу за складиштење и третман неопасног отпада. У његовој близини, са једне и друге стране, су лоцирана и два хазардна постројења: бензинска станица ОМВ и силоси предузећа Ратар.

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.

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.

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара

5.1.1. **Објекти и површине јавне намене**

У оквиру границе плана детаљне регулације „Мали рит“ у Панчеву земљиште јавне намене чине постојеће и планиране јавне функције и садржаји, односно: земљиште у коридору постојећих и планираних саобраћајница, земљиште на коме су изграђени објекти ватрогасни дом, дечији вртић и топлана као и посебне парцеле за изградњу комуналних инфраструктурних објеката.

Поред постојећих површина јавне намене које се задржавају, Планом је планирана изградња и уређење нових површина јавних намена, наиме изградња нових блоковских саобраћајница са паркинзима, проширење топлане и парк са језером.

5.1.1.1. **Јавне површине и објекти**

Као површине јавне намене у обухвату плана се налазе:

- дечији вртић
- ватрогасни дом
- блоковске јавне површине
- спортско рекреативне површине
- улични коридори и инфраструктурни садржаји

Дечији вртић

У дворишту дечијег вртића планирана је уградња мобилијара за игру деце, као и садња одређеног дрвећа које би направило тампон зону између улице и дворишта вртића. Објекат је у добром стању с' тим што би уз окречену фасаду, вртић допринео и бољем изгледу околиша. Заузетост парцеле остаје иста, као и спратност објекта П+1. Паркирање возила за запослене и посетиоце обезбедити ван комплекса предшколске установе, а према општим условима за паркирање за јавне службе.

Ватрогасни дом

Осим постојећих објеката ватрогасног дома, планирана је изградња нових објеката исте функције, ради формирања регионалног центра. У комплексу се дозвољава изградња смештаја радника. На овом простору се забрањује изградња стамбених објеката.

Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана, изработом Урбанистичког пројекта. Спратности у овој зони је П+3.

У оквиру ове зоне постоји и део зоне ограничене градње :

Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште

Блоковске јавне површине

У непосредном окружењу стамбених објеката, у овом новопланираним блоковских зелених површина потребна је употреба свих врста биљног материјала високе дрвенасте вегетације, жбуња, перена и цветница. На свим блоковским слободним просторима, што је око 61.000,00м², треба да су површине уређене у пејзажном стилу. У оквиру сваког стамбеног блока би требало да је минимално 25% површине под зеленом покривашем. Планским документом треба условити да се на овим површинама не користе врсте са отровним деловима хабитуса или врсте које су у колизији са условима средине.

Спортско рекреативне површине

Овај простор намењен је садржајима спортова на води (кајак-веслање, ронилачки спорт) и пратећих делатности комплементарних спорту. Уређење и изградња нових објеката на овом простору дефинисаће се даљом разрадом овог плана. Због специфичног положаја уз

реку, чији се ниво мења током године, потребно је планирати и начин градње карактеристичан за овакве зоне.

5.1.1.2. Улични коридори и инфраструктурни садржаји

Саобраћајна инфраструктура

Пројектовање и изградња (доградња и реконструкција) постојећих и планираних саобраћајних површина вршиће се по претходно утврђеним трасама.

Трасе саобраћајних површина дефинисаће се осовински, координатама осовинских тачака и темена.

Саобраћајни капацитети у саобраћајницама пројектоваће се и изводити у датим габаритима тј. ширинама.

Димензионисање носивости коловозних конструкција вршиће се према рангу и намени површине, планираним саобраћајним оптерећењима и у складу са Законом о путевима („Сл. гласник РС“ број 41/2018).

Трасе планираних саобраћајница, где постоје услови, пратиће трасе градских парцела при чему ће се водити рачуна да се обезбеде оптималне величине грађевинских парцела и приступ на јавни пут (саобраћајнице).

Планиране саобраћајне површине за део насеља третираног планом детаљне регулације према предложеној категоризацији саобраћајне мреже имаће ранг сабирних и стамбених улица. Регулационе ширине планираних сабирних саобраћајница су од 22,0-25,0м ширине док су стамбене саобраћајнице регулационих ширина од 8,5-22,0м. Од саобраћајних капацитета у овим саобраћајницама планирани су коловози и пешачке стазе, по потреби бициклистичке стазе.

Унутар овог дела насеља, на јавним површинама нема довољно изграђених простора за стационарни саобраћај возила што се одражава на динамички саобраћај и безбедност саобраћаја као и перманентно угрожавање слободних и других површина које нису намењене саобраћају, те је паркинг просторе неопходно планирати.

У оквиру ПДР-а „Мали рит“ постојећа траса пруге (продужетак „Беовоза“) је представљена као индустријска железница до Луке Дунав и ка фабрикама јужне зоне и исту је могуће реконструисати, све уз сагласност надлежног ЈП „Железнице“ Србије.

Водопривредна инфраструктура

На посматраној локацији се формира више разнородних зона потрошача и целокупно подручје које се посматра припада истој висинској зони. Планиране су зона вишепородичног становања са пратећим делатностима, затим радно пословна зона и спортско рекреативна зона са пратећим угоститељским садржајима. Постојећи примарни челични водовод $\varnothing 800$ који тангира посматрано подручје, својим капацитетом пружа могућност за будуће формирање примарног дистрибутивног прстена са ширењем секундарне дистрибутивне мреже у целој зони Малог Рита. Основни планирани инфраструктурни коридор у Малом Риту је дуж улице Доситеја Обрадовића. Постојећи азбестцементни водовод $\varnothing 150$ у овој улици се укида и уместо њега се гради нови ПЕ водовод потребног пречника са прикључком на $\varnothing 800$ у улици Г. Димитрова. Такође се и из улице Жарка Зрењанина реконструише постојећи водовод $\varnothing 110$ који је прикључен на водовод $\varnothing 800$ и иде до бензинске пумпе "ОМВ". То ће бити нови ПЕ водовод потребног пречника који ће се наставити дуж магистралне саобраћајнице Београд-Панчево до улице Д.Обрадовића. Ова два водовода се спајају да би формирали примарни прстен. Са новопланираног прстена ће се даље формирати секундарна дистрибутивна мрежа унутар наведених зона, а дуж постојећих и новоформираних уличних профила.

Насеље „Содара“ са вишепородичним становањем је комплетно опремљено водоводном дистрибутивном мрежом потребног пречника која се као таква задржава.

Канализациона мрежа и објекти

Фекална канализација

На посматраном простору Малог Рита планира се сепаратни канализациони систем који подразумева одвојене системе фекалне и атмосферске канализације. Планом се предвиђа измештање главног градског колектора $\varnothing 600/1100$ из будуће зоне градње у

улични профил дуж постојећих и новоформираних саобраћајница. Траса постојећег колектора се измешта на делу од ул. Жарка Зрењанина (ватрогасни дом) до постојећег шахта у зони раскрснице са магистралним путем Панчево-Београд. Постојећи пропуст кроз труп насипа магистралног пута се неће задржати, већ ће се извести нова траса испод надвожњака уз саму саобраћајницу. На будућу трасу ће се прикључити „Потамишки“ колектор из Ул. Д. Обрадовића, Главни градски колектор се завршава у пумпној станици „6“ одакле ће се вршити препумпавање до будућег градског постројења за пречишћавање отпадних вода и даље у Дунав.

Поред градског колектора, такође се мора у коначној фази изместити и постојећа фекална депонија на нову локацију, која мора бити на траси главног колектора и удаљена од осталих будућих планираних садржаја у Малом Риту. Ова измештена локација ће имати привремени карактер до изградње главног градског постројења за пречишћавање отпадних вода, у оквир ког ће бити коначно лоцирана и сама фекална депонија.

Дуж улице Д.Обрадовића је планирана траса будућег „Потамишког“ колектора који ће се прикључити на будућу трасу главног градског колектора. Поред ова два колектора планира се изградња секундарне фекалне канализације унутар стамбених и радно пословних зона, а дуж постојећих и новоформираних уличних профила.

Насеље „Содара“ са вишепородичним становањем је комплетно опремљено фекалном канализацијом потребног пречника која се као таква задржава.

Атмосферска канализација

Задржава се постојећа атмосферска канализација уз неопходне санације и реконструкције. Јадино ће се изградити нови колектор кроз Мали Рит дуж улице Доситеја Обрадовића и спојити са колектором Ø1000 који долази из Првомајске улице.

Водопривредни услови

Хидротехнички објекти

Регулисање Тамиша и уређење обала

Што се тиче регулације реке Тамиш, овим планом се не предвиђа измена насипа (линије одбране) већ само одржавање и ојачавање али тако да се оствари континуитет постојећег насипа и магистралног пута Панчево-Београд. Овим планом се не укида комплекс Бродоремонта већ се само ограничава ширење постојећих делатности и капацитета, и оставља могућност преласка у компатибилну намену градске марине или привеза са пратећим садржајима.

Први ниво шеталишта (71,00) од силазне рампе код Црвеног Магацина па све до Бродоремонта је широка инундација и често је поплављена у току године. У овим периодима би манипулација стационарним пловним објектима (сплавови ресторани) као и прилаз истима била скоро немогућа.

У периодима нижег водостаја Тамиша испод коте 71,00, овај проблем не постоји и комуникација би се вршила са првог нивоа шеталишта, али је у овом случају лимитирајући фактор мала ширина водене површине реке Тамиш која мора да задовољи критеријуме пловног пута од ушћа све до друмског моста (3км).

Обзиром да се већи део изградње (објекти и инфраструктура) планира у непосредној близини или на самом насипу, у свему треба испоштовати водопривредне услове из члана 69. Закона о водама „Службени гласник РС“ бр. 46/91 који се односе на стабилност насипа. При пројектовању и грађењу грађевина на испусту у речни ток, морају бити обезбеђене од поткопавања и рушења дејством речног тока па се обала мора адекватно осигурати.

Будућим захватима у овој зони не сме се реметити функција „Хидрочвора“ и његове пратеће инфраструктуре.

Улични коридори и инфраструктурни садржаји

Електроенергетска инфраструктура

На овом простору програмом Генералног плана Панчева предвиђена је изградња трансформаторске станице напонског нивоа 110/20 KV снаге 2х31,5MVA, за потребе града (укупне минималне димензије трансформаторске станице планираног типа су 80м х60м)

Ова трансформаторска станица би се двоструким кабловским 110KV подземним водом прикључила на ТС "Панчево-4" у насељу Стрелиште, траса према графичком прилогу. Сав нисконапонски и високонапонски расплет на овом простору радиће се подземно, односно кабловски, кабловима одговарајућег типа и пресека. Изградити дистрибутивне трансформаторске станице, 20/0,4 KV, према планираним потребама. Напајање трансформаторских станица ће се извести двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења, према условима Електродистрибуције "Панчево" Панчево.

Планирани су:

- Коридор за високонапонску 110 KV мрежу;
- Коридори за средњенапонску и нисконапонску мрежу:
 - нисконапонску мрежу предвидети дужином целе улице, и то са обе стране улице, на растојању 50cm од регулационе улице
 - напајање јавног осветљења изводити кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења.

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

Планира се одговарајућа јавна расвета за све коловозне и пешачке комуникације. Каблови средњег напона и ниског напона стављати у исту трасу, а у колико нема довољно места и каблове јавног осветљења.

Тачна локација дистрибутивних трансформаторских станица и расплет средњенапонске и НН мреже дефинисаће се пројектним задатком.

Електронска комуникациона инфраструктура

Предвиђена је изградња нове ТК канализације од окна у улици Доситеја Обрадовића (докле је изграђена ТК канализација) дуж главне прилазне саобраћајнице десном страном до надвожњака за Београд и даље до угла Жарка Зрењанина и Првوماјске .Капацитет ТК канализације је 4 цеви Ø 110.

У оквиру планиране зоне обезбедиће се локације за постављање телекомуникациону опрему(МСАН-телефонска централа).

Примарна и секундарна мрежа радиће се кабловски, односно подземно, коридори су планирани са обе стране улице.

КДС мрежа

За потребе Кабловске телевизије, у траси телефонских каблова поставити пластичну цев потребног пресека за увлачење каблова за дистрибуцију земаљске и сателитске телевизије, као и за све друге видове савремених телекомуникационих услуга.

Приликом пројектовања придржавати се прописа ЗЈПТТ као и свих важећих техничких прописа, који регулишу ову област.

5.1.1.3. Зеленило на површинама јавне намене

Његова основна улога је естетска, а онда санитарно-хигијенска. Формирање зеленила дуж саобраћајнице првенствено подразумева садњу високих и ниских форми дрвећа, са затрављивањем површине око стабла, уз обавезно избегавање употребе инвазивних врста. Основни задатак ових зелених површина је да изолира пешачке саобраћајне површине и ткиво стамбених блокова од колског саобраћаја, односно његовог негативног деловања на околину, створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске вредности насељског урбаног пејсажа. Од укупне површине намењене простору за саобраћај, око 30% треба да је намењено зеленилу.

Висока вегетација представља примарни и основни материјал који треба да да главно обележје свим категоријама зелених површина. Из практичних и функционалних разлога требало би акценат задржати на високој листопадној вегетацији.

У непосредном окружењу стамбених објеката, у овиру новопланираних блоковских зелених површина потребна је употреба свих врста биљног материјала високе , дрвенасте вегетације, жбуња, перена и цветница.

На парцелама у оквиру грађевинског реона у блоковима намењеним индивидуалном становању могу да се формирају предврт, простор намењен одмору или игри деце, повртњак, воћњак.

Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката, где могу бити постављане скулптуре, фонтане и сл.

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

4.1.2 Површине остале намене

Као остала намена, у простору обухвата плана заступљено је становање са пословањем у приземљу објеката, као и посебни пословни и радни комплекси.

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

Ова зона намењена је за изградњу објеката вишепородичног становања спратности П+4 до П+6. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу услова из овог плана или израдом урбанистичких пројеката.

Планиране намене остају становање и пословање са различитим међусобним односом.

4.1.3 Биланс површина грађевинског земљишта

БР.	Грађевинско земљиште	Површина на а m ²	%
I	Јавна намена	49 58 71	38,78%
1	Одбрамбени насип	1 20 06	0,94%
2	Саобраћајнице	28 97 54	22,66%
3	Јавне функције	3 71 55	2,91%
4	Образовање	0 32 91	0,26%
5	Спорт и рекреација	6 83 72	5,35%
6	Комуналне зоне и објекти	1 50 42	1,18%
7	Блоковске јавне површине	7 02 51	5,49%
II	Остала намена	78 28 39	61,22%
	Укупна површина грађевинског земљишта	127 87 10	100,00%

4.1.4 Заштита непокретних културних добара

Археолошки услови и мере заштите

Ако су 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

Непокретна културна добра на овом простору су поред основне традиционалне градске матрице (мрежа улица и градских блокова) и појединачни архитектонски објекти и амбијенталне целине који су заштићени или је покренут поступак установа заштите и проглашени су за културно добро у складу Закона о културним добрима ("Сл. лист РС" бр.71/94).

- Са становишта историје и историје уметности најзначајнији објекти на које посебно треба обратити пажњу су:

- Зграда Свиларе на Тамишу, објект који се налази у поступку утврђивања за споменик културе
- Зграда коњичке милиције, Жарка Зрењанина бр.52
- Доњи млин, Жарка Зрењанина 76
- Крст са Христовим распећем испред објекта Силоса.
- Објект у улици Жарка Зрењанина број 104
- Комплекс зграда које припадају „Гају“ а изграђене су пре Другог светског рата, Жарка Зрењанина 106/а

4.2. Заштита животне средине

Први предуслов ефикасне заштите животне средине је одговарајућа комунална опремљеност и уређеност насеља. У Малом Риту је потребно изградити одвојене системе прикупљања атмосферских и употребљених (санитарних) вода и прикључити га на будуће градско постројење за обраду отпадних вода. Проширити мрежу гасовода и топлотова.

Посредан утицај фабрика јужне индустријске зоне и директан утицај најближих постројења на подручје Малог рита може бити умањен или онемогућен уважавањем прописа у вези са заштитом животне средине, санацијом испуста и улагањем у најбоље доступне технологије (BAT – best available technique). Свако предузеће које има хазардна постројења је у обавези да сачини план заштите од хемијског удеса. Власници и оператери постројења су дужни да употребљене (технолошке отпадне) воде претходно обраде и тек онда их упусте у фекалну канализацију, односно градско постројење за третман отпадних вода. Забрањено је непосредно изливање отпадних вода у реципијенте (водоток, канале и баре или у атмосферску канализацију).

Установе и предузећа на подручју Малог рита треба да имају одговарајући простор за селективно прикупљање и привремено складиштење комуналног, комерцијалног, амбалажног, рециклабилног и индустријског отпада.

Дуж главних саобраћајница, оптерећених буком, требало би поставити посебне заштитне бедеме или зидове, односно њихове комбинације, као и заштитно зеленило, које треба не само да снизи ниво буке већ и да умањи загађеност ваздуха.

Пошто је моторизован саобраћај један од главних извора загађивања у и око Малог Рита неопходно је развијати мрежу јавног превоза, бициклистичких и пешачких стаза на уштрб индивидуалног моторизованог саобраћаја.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Концептуални оквир планирања, уређења и заштите планског подручја обухваћеног Изменама и допунама плана, се не мења у односу на основни План, тако да ће се углавном задржати садашњи, већ формирани просторни оквир.

Овим изменама и допунама потребно је ускладити и преиспитати постојећа планска решења из основног ПДР са ПГР Целина 1, као 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
ПОДРУЧЈА „МАЛИ РИТ“ У ПАНЧЕВУ**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА „МАЛИ РИТ" У ПАНЧЕВУ**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД