



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 5 -
КУДЕЉАРАЦ И НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ ИЗА НАДЕЛА**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Број:05-101/2018
Дана: децембар 2018.

Обрађивач :



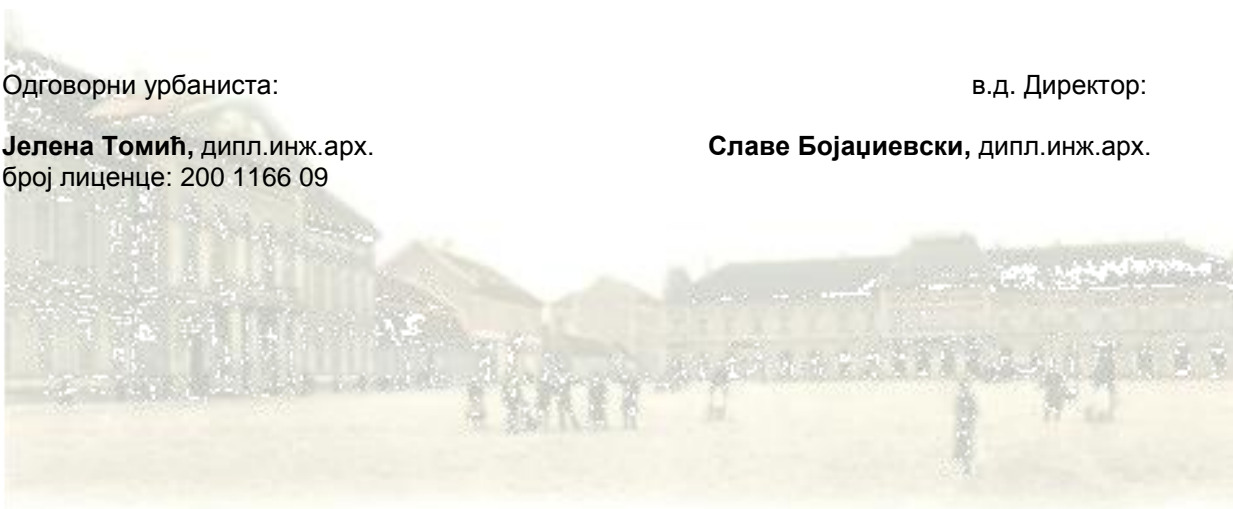
Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Одговорни урбаниста:

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



в.д. Директор:

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

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

Назив планског документа	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 5 - КУДЕЉАРАЦ И НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ ИЗА НАДЕЛА
Наручилац	 ГРАД ПАНЧЕВО
Градonaчелник	Саша Павлов
Носилац израде плана	Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове
Обрађивач Плана	 ЈП “Урбанизам“ Панчево
в.д. Директор	Славе Бојаџијевић, дипл.инж.арх.
Број предмета	05-101/2018
Одговорни урбаниста	Јелена Томић, дипл.инж.арх. број лиценце: 200 1166 09
Стручни тим	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.просторни планер Иван Зафировић,дипл.социолог (специјалиста еко менаџмента) Милан Балчин, дипл.правник
геодезија	
водовод и канализација	
саобраћај	
термоенергетика	
електроенергетика и телекомуникације зеленило	
услови и сагласности	
животна средина	
служба за правне послове	
Техничка подршка	
тим	Лепосава Ракита, техн.арх. Гордана Коцић, техн. арх. Гордана Пешић, техн.геод.

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

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

Руководилац 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. Директор

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

- ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
- КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА
- ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
 - СТАНОВНИШТВО
 - ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА
 - ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ
 - Јавне службе, јавни објекти и комплекси - школски центри
 - Комунално сервисне зоне (зона енергетских постројења, комунално сервисна зона ЈКП Хигијене, гробље)
 - Зелене површине (заштитно зеленило и парковске површине)
 - Реке и канали
 - КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА СА ОБЈЕКТИМА
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура
 - Електроенергетска инфраструктура
 - Електронска комуникациона инфраструктура
 - Термоенергетска инфраструктура
 - ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
 - НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБАРА
 - Евидентирана и заштићена непокретна културна добра
 - Евидентирана и заштићена природна добра
 - Инжењерскогеолошке карактеристике терена
 - ЖИВОТНА СРЕДИНА
- ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
- ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА
 - ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА
 - Објекти и површине јавне намене
 - Објекат друштвеног стандарда
 - Школски центар
 - Комунално сервисна зона
 - Зона уличних коридора са инфраструктурним садржајима
 - *Саобраћајна инфраструктура*
 - *Водопривредна инфраструктура*
 - *Електроенергетска инфраструктура*
 - *Електронска комуникациона инфраструктура*
 - *Термоенергетска инфраструктура*
 - Зеленило на површинама јавне намене
 - Површине остале намене
 - Објекат друштвеног стандарда на земљишту остале намене
 - Становање са компатибилним наменама
 - Пословање са компатибилним наменама
 - Пословно-индустријска зона
 - Зеленило на површинама остале намене
 - Заштитни појас линијских инфраструктурних коридора
 - БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

- 5.2.1.Процена планиране намене површина
- 5.2.2.Процена планиране заузетости на нивоу парцеле
- 5.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНИХ ДОБАРА
- 5.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА
- 5.5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

- 6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

II ГРАФИЧКИ ДЕО

- 1. Положај у односу на град
- 2. Извод из плана вишег реда – ГУП Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23/12)
- 3. Граница планског документа са постојећом наменом површина и инфраструктуром
- 4. Планирана претежна намена површина

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

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



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 5 -
КУДЕЉАРАЦ И НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ ИЗА НАДЕЛА**

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-одлукаУС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлукаУС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлукаУС, 132/2014 и 145/2014), чланова39.став 1. тачка 5. и 99. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 25 / 15 – пречишћен текст) и Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације Целина 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела („Службени лист града Панчева“ број 11/18), приступа се изради

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 5 - КУДЕЉАРАЦ И НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ ИЗА НАДЕЛА

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОД

На основу Одлуке Скупштине Града Панчева о изради Измена и допуна плана генералне регулације - Целина 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела („Службени лист града Панчева“ број 11/18), у даљем тексту - ПГР Целина 5, потребно је израдити елаборат за рани јавни увид.

Разлог за израду Измена и допуна плана је велики број пристиглих примедби грађана за преиспитивање планских решења и стварања планских услова за даљу изградњу.

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. Граница ПГР број 5 обухвата Кудељарски насип и простор са обе стране Новосељанског пута иза реке Надел све до границе обухвата ГУП-а Панчева.

Граница ПГР број 5 са северозападне, северне и југоисточне стране поклапа се са границом ГУП-а града Панчева дефинисаном граничним тачкама 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 и 16.

То је простор који се налази између улица Стевана Шупљикца, Новосељанског пута, реке Надел и пољског пута на северу комплекса.

Обухват плана износи око 718ха 93а 46м2.

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:

5. Опис и критеријуми поделе на зоне и целине према морфолошким, планским, историјско-амбијенталним, обликовним и другим карактеристикама

3. Спољна зона

Спољна зона је простор који се од границе средње зоне шири ка периферним деловима града. Укупна бруто површина спољне зоне износи око 2352ха.

Претежне намене су становање са пратећим садржајима становања, стамбено-пословне и привредне зоне.

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.

5.1.2 Опис граница урбанистичких целина

3. Спољна зона

3.8. Урбанистичка целина Кудељарски насип

Северна односно северозападна граница је граница постојећег пољског пута дуж границе насеља до укрштања са трасом железничке пруге Зрењанин-Панчево-Вршац, западна граница је део трасе наведене железничке пруге, југоисточна граница је део трасе пута Панчево-Вршац од надвожњака до пољског пута који излази на овај пут и представља границу комплекса Млекаре и Хладњаче. Североисточна граница је наведени пољски пут од укрштања са путем за Вршац до укрштања са пољским путем који са севера дефинише комплексе Хладњаче и Млекаре.

3.9. Урбанистичка целина - Комплекс железничког чвора

Ова просторна целина дефинисана је као посебан и специфичан градски простор обзиром да се налази у окружењу траса железничких пруга које се долазећи из правца Београда, Вршца и Зрењанина укрштају на овом месту.

3.10. Урбанистичка целина - Комплекс Пивара - Црвена звезда

Овај узани градски простор омеђен је са североисточне и северне стране трасом железничке пруге Београд-Панчево-Вршац, са југозападне стране улицом С. Шупљикца и са југоисточне стране делом трасе пута Панчево-Вршац (део пута на надвожњаку).

4. Рубна зона

4.6. Урбанистичка целина Прво српско поље 1

Северозападна граница је граница ГУП-а између тачака 9, 10, 11, 12, 13, 14 и 15 и од тачке 15 граница ГУП-а креће на југозапад путем Панчево-Вршац, сече реку Надел све до пресека са летњим путем који је североисточна граница комплекса Хладњаче и Млекаре.

Од ове укрсне тачке граница скреће на северозапад по траси поменутог летњег пута поред комплекса Хладњаче и Млекаре до укрснице са летњим путем из правца југозапада који је уједно и део југоисточне границе овог комплекса.

Граница се даље креће као југоисточна до пресека са летњим путем који долази из правца северозапада из тачке 9 ГУП-а. Од ове укрсне тачке граница скреће у правцу северозапада до тачке ГУП-а као југозападна граница.

4.7. Урбанистичка целина Миса 2 и 2. Илирско поље

Северозападна граница је ул. Новосељански пут од Шарпланинске улице до Надела, сече реку Надел иде путем Панчево-Вршац све до границе ГУП-а тј. до тачке 15. Од тачке 15 граница прати границу ГУП-а која је дефинисана тачкама 15, 16, 17 и 18. Од тачке 18 граница скреће на запад и прати границу летњег пута тј. границу комплекса Новог гробља све до пресека са улицом Козарачком. Даље иде на северозапад Козарачком улицом све до Новосељанског пута, даље иде на североисток Новосељанским путем до укрштања са Шарпланинском улицом.

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

6.2 Генерална намена простора

Према претежно заступљеној намени, подручје градске територије обухваћено ГУП-ом разврстано је на следеће карактеристичне опште просторне зоне:

- 1. Зоне намена за јавне потребе;**
- 2. Зоне претежне намене становања;**
- 3. Зоне пословања;**
- 4. Зоне индустрије-привредне зоне;**
- 5. Зоне осталих намена.**

(НАПОМЕНА: Издвојене су поделе које егзистирају на простору предметног ПГР Целина 5 у оквиру општих карактеристичним просоторних зона)

1. Зоне намена за јавне потребе

Зоне јавних потреба су дисперзно распоређене по градској територији почев од централне зоне па до рубних делова градске територије. Овој зони припадају следеће:

- **Јавне службе, јавни објекти и комплекси:**

- о школски центри,
- **Комунално сервисне зоне:**
 - о зоне енергетских постројења,
 - о гробља,
- **Зелене и рекреативне површине:**
 - о заштитно зеленило,
 - о парковске површине,
- **Водне површине и објекти:**
 - о реке и канали,
- **Зоне свих јавних саобраћајних површина и коридора.**
- 2. Зоне претежне намене становања**

Зоне становања су најзаступљеније на целокупној територији у оквиру граница ГУП-а и могу се разврстати по следећим критеријумима:

 - о планирано становање на делимично изграђеним територијама,
 - о стамбено-пословне зоне (претежна намена становање).
- 3. Зоне пословања**

Зоне пословања су лоциране углавном п ободним деловима градске територије са следећом функционалном поделом:

 - о пословно-производно-стамбене зоне (минимална намена становање),
 - о пословно-услугне зоне,
- 4. Зоне индустрије-привредне зоне**

Зоне индустрије-привредне зоне лоциране су на периферним деловима градске територије са следећом функционалном поделом:

 - о пословно-индустријска зона,
 - о индустрија посебне намене,
- 5. Зоне осталих намена**

Зоне осталих намена по својим посебним урбанистичким карактеристикама и посебним ограничењима чине следеће функционалне целине:

 - о комплекси посебне намене – (НАПОМЕНА: у контакт зони),
 - о зоне забрањене и ограничене градње око комплекса посебне намене,
 - о зона ограничене градње (могућа градња објеката где људи не живе али могу да раде - складишта, стакленици, ...).

6.2.1.1 Јавне службе, објекти и комплекси

6.2.1.1.1. Предшколске и школске установе и школски центри

У објектима дечијих установа дозвољене су само овакве намене (дефинисане законом и другим прописима) или њихова евентуална трансформација у објекте исте или сличне намене, с тим да остану у категорији јавних служби - под условом да се не умањују стандарди дечије заштите који су већ достигнути, при чему треба радити на усклађивању норматива са онима који важе у ЕУ.

Постојеће школске установе и центри могу се трансформисати у оквирима исте делатности уз услов да су задовољени основни урбанистичко-технички параметри и прописи утврђени законом.

У оквиру постојећих школских установа и центара могућа је доградња сала за физичко васпитање, отворених терена и, евентуално, доградња једне етажне (ако ће то допринети побољшању услова наставе а неће нарушити остале нормативе).

За лоцирање нових школа треба извршити детаљну претходну проверу свих неопходних услова, а опремање и планирање капацитета вршити према максималним вредностима норматива.

Обзиром на специфичност ових објеката, озелењавање комплекса је саставни део њихове функције и ликовности.

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.

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

Овој зони припадају сви објекти комуналне инфраструктуре (водозахвати, депоније, аутобуска станица, пијаце, јавни паркинзи за теретна возила, расадник, гробља, трафостанице, гасни главни рачвани чвор, објекти управе и магацина ЈП "Хигијене", "Дог парк", водовод, канализација и друго).

Гробља

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

6.2.2 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 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 целина 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.

6.2.2.6. Породично становање

Блокови са породичним становањем појављују се на широком простору града од централне до рубне зоне. Осим у широј зони центра, породично становање планирано је да остане на постојећим локацијама као најзаступљенији облик становања у граду. У централној зони града планирано је због рационалнијег коришћења градског грађевинског земљишта као и због подизања општег нивоа "градскости", постојеће породично становање заменити вишепородичним стамбеним, стамбено-пословним или пословним објектима.

6.2.2.8. Нове локације за стамбену изградњу

Овим Планом за нову стамбену изградњу планирани су делови стамбених насеља који нису реализовани, а за које постоји одговарајућа урбанистичка регулатива, као и нови комплекси. Локације које припадају првој групи реализоваће се на основу важећих планова. За локације за нову комплексну стамбену изградњу потешна је израда планова нижег реда, на основу којих ће се ови комплекси реализовати.

Планирано је укупно више нових урбанистичких локација за нове стамбене комплексе.

Локације за становање (постојеће и планиране) налазе се у следећим зонама:

- Породично становање:

2.4, 2.5, 2.7, 2.8, 2.19, 3.4, 3.6, 3.17, 3.18, енклава Стари Тамиш

- Вишепородично становање

1.1, 1.2, 2.2, 2.3, 2.6, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.19, 2.20, 3.14, 4.2, 4.6, 4.7, 4.9

Локације за НОВЕ стамбене комплексе налазе се у следећим зонама:

- Породично становање:

3.6, 4.6, 4.7, 4.9

- Вишепородично становање:

2.3, 2.15, 2.20, 4.2, 4.6, 4.7, 4.9

Опис локација планираних за породично и вишепородично становање дат по урбанистичким целинама и зонама обрађен је у поглављу 5.1.1.

Свака од ових локација, без обзира што јој је основна намена становање, треба да буде изграђена као комплетна урбана целина, са свим пратећим, јавним и централним садржајима. Део становања треба да буде ангажован за социјалне потребе.

6.2.2.11. Стамбено-пословне зоне

Планиране стамбено-пословне зоне су овим ГУП-ом дефинисане као простори где ће бити могућа градња стамбених и/или пословних/радних објеката на истој парцели што је већ у значајној мери присутно у постојећем стању. У стамбено-пословним зонама могуће је лоцирати оне привредне делатности које су компатибилне са функцијом становања:

- Мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља и не изазивају непријатности суседном становништву, као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервис и објекти терцијалне и кварталне делатности (трговина, угоститељство, осигурање, банкарство и финансије, управа и друго);

- Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Под малим производним погонима се подразумевају привредне локације величине до 0.5 ха. Мале производне погоне могуће је подизати у стамбеним зонама и општим центрима. То су најчешће самостални објекти лоцирани у склопу других намена у оквиру стамбеног ткива.

6.2.3. Пословање

6.2.3.1. Пословно-производно-стамбене зоне

Делови зона "Јабучки пут" и „Кудељарски насип“ представљају зоне у којима се планира изградња пословних и мањих производних објеката уз могућност изградње и стамбених објеката у мањем обиму на нивоу зоне.

Простори ових зона су већ делимично изграђени (северно од нове фабрике „Утва“ дуж пута за Јабуку као и средишњи део „Кудељарског насипа“ где постоје стамбени, пословни и производни објекти).

У складу са условима Министарства одбране Републике Србије (Пов.бр.2437-9 од 28.09.2010.год.и Допунским условима Пов.бр.2437-25 од 21.12.2010.год.), са ових зона које су значајне просторне резерве града, укинута су у великој мери досадашња ограничења градње тако да се ови простори планирају за изградњу наведених садржаја у складу са новонасталим околностима.

6.2.3.2. Пословно-услугне зоне

Планиране пословно услужне зоне су овим ГУП-ом дефинисане као простори где ће бити могућа градња пословних, пословно/трговинских или трговинских објеката и других услужних објеката као и стамбених објеката.

У пословно услужној зони планирају се објекти трговине (робни центри, робно-услугни центри, мегамаркети и др.) као и објекти пословања које чине мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима града тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству.

У оквиру градског ткива на локацији бивших фабрике „Тесла“, „Клупко“, „Банаћанка“, „Трудбеник“ итд. изграђен је савремени мегамаркет и низ мањих трговинских објеката са тенденцијом проширења ових функција.

Локација „Багремар“ је такође планирана као пословно-услугна зона као и два планирана лоплекса у насељу Војловица.

6.2.4. Индустрија – привредне зоне

6.2.4.2. Индустријско-пословне зоне

Пословно-индустријска зона планирана је у северном делу града у оквиру комплекса нове фабрике авиона „Утва“, у источном делу града уз реку Надел и у јужном делу града испод комплекса Индустријског комплекса „Гринфилд 1“.

Постојећи комплекси старих фабрика „Индустрије стакла Панчево“ и фабрике авиона „Утва“ планирано је да се у наредном периоду такође користе за пословно-индустријску намену.

Ове зоне дефинисане су као простори где ће бити могућа градња привредних/производних објеката које се могу подизати поред становања и који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине.

6.2.4.3. Индустрија посебне намене

Капацитети индустрије посебне намене планирано је да се граде у оквиру дела простора „Кудељарски насип“.

У оквиру ове зоне планирана је могућност градње објеката за прехранбену и лаку индустријску производњу, комплекси стоваришта и складишта и друге врсте пословних простора који се не могу градити у непосредном градском окружењу.

6.2.6. Остале намене

6.2.6.1. Зона ограничене градње – коридори електроенергетских инсталација и коридори цезовода

У коридорима магистралних електроенергетских далеководова дозвољена је градња првенствено паркинга простора, стакленика, отворених складишта, гаража, максималне висине до 4м, са косим кровом, у којима људи не живе већ повремено бораве, а према условима власника инсталација.

6.2.6.5. 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

	Стамбено ткиво	Привредне зоне	Градски центри	Јавни објекти и комплекси	Спортски објекти и комплекси	Зелене површине	Пољопривредне површине	Комуналне инфраструктурне површине	Саобраћајне површине и терминали
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 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 зеленом 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	Јавни комплекси и објекти	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.

8.1.2.4 Хидротехнички објекти

Што се тиче каналске мреже у зони града неопходна је реконструкција три главна отворена канала „МЛЕКАРА“, „ПАНЧЕВАЧКИ-33“ и „ВОДИЦЕ“. Ово подразумева формирање потребног пропусног профила, зацевљење одређених деоница, изградњу пропуста, устава и пумпних станица (по потреби) као и усклађивање траса са планираним наменама простора.

Река Надел као главни реципијент највећег дела отворене каналске мреже града Панчева такође изискује комплетну регулацију.

Водоток Надел је планиран као део система за наводњавање околног пољопривредног земљишта. У том циљу неопходно је повећати проточност на 12 м³/сек. У погледу побољшања квалитета воде у водотоку Надел потребно је елиминисати постојеће загађиваче.

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

3.1 СТАНОВНИШТВО

Предметни обухват припада већим делом МЗ Младост и мањим делом МЗ Горњи град. Не располажемо званичним статистичким податком броја становника овог насеља. Незванично он се процењује на 2000 становника.

Месна заједница	Број становника	%	Број станова	%	Површина станова	%	Површина МЗ ха*	%
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

Извор: Попис становништва 2002. Републички завод за статистику Београд

* Површина дела територије у границама Генералног плана Панчева

3.2 ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Територија у оквиру грађевинског подручја града Панчева је кроз планове генералне регулације, подељена на 11 просторно-функционалних целина.

Простор који је предмет овог плана који се протеже дуж Кудељарског насипа и Новосељанског пута иза Надела представља простор претежно већ формираних наслеђених урбанистичких целина (дуж Новосељанског пута до Надела и уз улицу Стевана Шупљикца, целина које су плански грађене (намењене привреди и пословним наменама у унутрашњем простору омеђеном Кудељарским насипом и Новосељанским путем) и спонтано грађених махом нелегалном градњом породичних објеката уз пољске путеве.

Укупна површина обухвата овог Плана је око 719ха од чега је око 66% неизграђено 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. На изграђеном земљишту претежно је заступљено становање веома ретке градње уз велике окућнице које служе као баште. Становништво овог подручја је концентрисано у зони пре Надела у улици Скадарска и Кудељаски насип а, делимично и у неизграђеној зони лево обале Надела у главном око инфраструктурног коридора ограничене градње.

У насељу је неразвијена комунална инфраструктура и не постоје никакви објекти друштвеног стандарда (дечија игралишта, тргови, уређене јавне зелене површине, терени за спорт и рекреацију, поједине установе друштвеног стандарда и др.) због чега је квалитет живота не задовољавајући.

Предметни простор припада целинама са потпуно недефинисаним центром у коме су тачкасто распоређене садржаји по насељу, без наговештаја централног мотива (објекат, садржај, главна улица,...).

Од осталих намена значајно су заступљене површине комунално сервисне зоне (Евангелистичко гробље, зона енергетских постројења, комунално-сервисна зона ЈКП „Хигијена“), зона заштитних појасева линијских инфраструктурних коридора, зелене површине (део "Горанског парка" и заштитно зеленило), пословни објекти (највише дуж улице Стевана Шупљикца и Новосељанског пута, али и у различитим деловима самог насеља) и објекти за производњу.

3.3 ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ

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

- **Јавне службе, јавни објекти и комплекси - школски центри**
- **Комунално сервисне зоне (зона енергетских постројења, комунално сервисна зона ЈКП Хигијене, гробље)**
- **Зелене површине (заштитно зеленило и парковске површине)**
- **Реке и канали**

Јавне службе, јавни објекти и комплекси - Школски центар

Ово насеље је специфично по томе што има само један објекат за јавне службе – школски центар. Тренутно не постоје објекти здравства, вртића, спорта и рекреације и није формиран насељски центар у коме би се ове намене могле сконцентрисати.

Школски центар пољопривредне школе „Јосиф Панчић“ је основан 1961 године под именом Техничко-пољопривредно-машинска школа, спајањем Економске школе за одрасле и Ратарско-тракторске школе. Школа данас образује кадрове за рад у пољопривреди. Унутар ове установе

налази се 23 одељења од I до IV разреда са око 620 ученика и 6 образовних профила. Школа поседује: 7 опремљених кабинета, 14 специјализованих учионица, физкултурну салу у коју може да стане око 200 гледалаца и користи се за скоро сва спортска такмичења средњошколаца. Школска библиотека има преко 10 000 наслова. Практична настава реализује се на школској економији која поседује: радионице, пластенике, воћњак и повртњак.

Комунално сервисна зона

Овој зони припадају сви објекти комуналне инфраструктуре (зона енергетских постројења, трафостанице, Комунално сервисна зона ЈКП Хигијене (објекти техничког центра, рециклажног центра и зоохигијене ЈКП "Хигијене"), Гробље, водозахвати, депоније, јавни паркинг за теретна возила, расадник, гробља, гасни главни рачвани чвор, водовод, канализација и друго).

Зелене површине

Заштитно зеленило

На предметном подручју постоје само мали фрагменти заштитног зеленила и то са веома некавалитетним садним материјалом. Чак је и заштитно зеленило око Наделе лошег здравственог стања и често уништено до самог водотока. Такође постоје веће површине неуређеног зеленила у пружном појасу које су уједно у инфраструктурном коридору, а које нису приведене намени.

Парковске површине

Једина парковска површина је на парцели 2007/1. Она је редовно одржавана и логични је наставак парковске површине тзв. Дударе. Нажалост ове површине дели Новосељански пут, тако да је ово транзитна површина за становнике насеља Миса

Реке и канали

Надела је систем канала и река у северном делу Србије, на 81 километру десне притоке Дунава у Банатском региону Војводине. Надела је ток без правог изворишта, већ сакупља воду са свог сливног подручја од Уздина до ушћа у Дунав. Корито Надела је напуштени прелесни ток Тамиша, ширине око 200 м. При високом водостају плави алувијалну раван, док у сушним месецима количина воде се толико смањи да готово пресуши. Даљи ток јој је каналисан и зове се Дунавац.

Надела потиче на надморској висини од 73 метра са Ботошке бране на каналу Дунав-Тиса-Дунав-Тамиш. Ово је само прва од многих брана на речним токовима (Томашевац, Уздин, Путниково, Ковачица, Дебелјача) чији канали воде у јужном правцу.

Низ брана служи за различите сврхе:

- у горњем делу, да би се спречило преливање Тамша у време високог нивоа воде у влажним годинама.

- у централном делу, да се спречи Наделино проливање, у време кише и обиље подземних вода.

- у јужном делу, да би се спречило преливање Дунава у време високог нивоа воде и стално се регулише повратни ток воде Дунава као резултат изградње Ђердапске хидроелектране.

Река се смањује по обиму после Дебелјачког слива и празни до нивоа потока, који у комбинацији са коришћењем воде за индустрију у Јабуци и Панчеву и благим нагибом слива (надморске висине од 68 м) што значи да без бране која гура воду, река би престала да тече. Бране у обухвату Просторног Плана Панчева су у Јабуци, Панчеву, Старчеву, Омољици и Иваново где се улива у Дунав. Надела прима више притока и канала, углавном у последњој области: Веровца, Доловачког Бегеја, Црепајског канала, Средњег Бегеја, Поњавице, итд.

Црепајски канал припада сливу Црног мора и није плован.

Цео ток Наделе је организован као један хидросистем. Вода се углавном користи за наводњавање око 45 квадратних километара обрадивог земљишта и за коришћење у индустријским објектима у Јабуци и Панчеву. Река се такође користи као дренажни канал за индустријске воде (посебно са снажно развијеним Панчевом) али и за прихват фекалне канализације, што доводи до Наделиног крајњег загађења у доњем току.

3.4. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА СА ОБЈЕКТИМА

3.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Део града обухваћен овим планом (Изменом и допуном Плана) налази се уз важан путни правац, Улицу Новосељански пут са леве стране у смеру раста стационаже до Надела, тј. са обе стране пута у дужини од око 3км после Надела. Траса Новосељанског пута је уједно и траса Државног пута IB реда број 10. Најважнија саобраћајница унутар овог плана је Улица Скадарска, паралелна

са Новосељанским путем а уједно и његова алтернатива. Остале саобраћајнице у овом плану су мањег ранга (Улица Власинска, Борска, Охридска и др.) и знатно мањих регулационих ширина. Мрежом саобраћајница нижег ранга (стамбене улице као и колско-пешачке саобраћајнице) биће обезбеђен прилаз до скоро свих парцела. Трасама некатегорисаних путева, уз проширење истих, планиране су тзв. зонске саобраћајнице које ће оплуживати све кориснике радно-пословних зона. Недостатак у погледу саобраћаја овог дела града су већ оформљени колски прилази малих ширина који отежавају кретање возила и пешака али и онемогућавају постављања 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 осим пешачко-бицикличке стазе дуж Новосељанског пута до Улице Власинске. У овом делу насеља нема изграђених паркинг простора у уличним профилима, што условљава хаотично паркирање на свим површинама. Осим друмског саобраћаја, у овом делу насеља егзистира и железнички саобраћај и то:

- траса међународне пруге ка Вршцу,
- део трасе „Беовоза“ (Панчево Главна - Панчево Варош до Панчево Војловица) уз Улицу Стевана Шупљикца.

3.4.2. Водопривредна инфраструктура

• **Водоводна мрежа и објекти**

Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони. Постојеће стање водоводне мреже на обухваћеном простору је половишно у смислу да је изграђена примарна мрежа у улици Стевана Шупљикца, на делу улице Скадарске и Ослобођења (Новосељански пут) док је дистрибутивна мрежа изграђена само у још неколико улица где постоје значајнији потрошачи. Конкретно у Ул. Стевана Шупљикца постоји примарни вод $\varnothing 500$ и дистрибутивни $\varnothing 150$ - $\varnothing 200$. Део Скадарске и Ослобођења има изграђен примарни $\varnothing 400$ док је у неколико улица изграђена дистрибутивна мрежа ($\varnothing 100$ - 150). Капацитети задовољавају тренутне потребе постојећих потрошача. Примарни вод $\varnothing 400$ који се води дуж улица Скадарске, Преспанске и Ослобођења (Новосељански пут) је прикључен на градски $\varnothing 500$ у Ул. Стевана Шупљикца. Дистрибутивни вод $\varnothing 150$ у Ул. Ослобођења (Новосељански пут) је прикључен на дистрибутивни водовод $\varnothing 200$ такође у Ул. Стевана Шупљикца и спојен је са $\varnothing 400$ у прстен. Дуж Новосељанског пута је развучен водовод $\varnothing 150$ скоро до самог водотока Надела. Део обухваћен новом проширеном границом грађевинског реона преко водотока Надел према Банатском Новом Селу, има изграђену нову примарну градску водоводну мрежу, док се већина потрошача снабдева још увек из сопствених бунара.

• **Фекална канализација**

У Панчеву је изграђен сепаратни канализациони систем што подразумева одвојене системе фекалне и атмосферске канализације. Предметна зона има претежно радно-пословни карактер тако да се поред санитарне отпадне воде испуштају и значајне количине технолошких отпадних вода. У зони Кудељарског нисипа постоји делимично изграђена нова примарна фекална канализација као и стари колектор $\varnothing 400$ за војни комплекс који је прикључен на постојећи колектор $\varnothing 500$ у Ул. Стевана Шупљикца. Урађен је фекални колектор дуж Ул. Ослобођења (Новосељански пут) и део примарне и секундарне канализације на Кудељарском насипу.

• **Атмосферска канализација**

У зони Кудељарског нисипа не постоји изграђена атмосферска канализација осим у Ул. Стевана Шупљикца где је изграђена атмосферска канализација за потребе насеља Котеж.

Што се тиче каналске мреже у оквиру грађевинског реона Панчева постоје три главна отворена канала која су на неким краћим деоницама чак и зацељена. Сва три канала се уливају у Надел. У зони Кудељарског насипа на северној страни града, налази се такозвани канал „МЛЕКАРА“ дужине 2100 метара, затим нешто јужније, такође у зони Кудељарског насипа, канал „ПАНЧЕВАЧКИ-33“ у дужини од 5580 метара (стационажа од км 5+580 до 6+580). Канали су у функцији иако су на граници употребљивости због недовољног одржавања и одлагања неопходних санација.

Канали су у функцији иако су на граници употребљивости због недовољног одржавања и одлагања неопходних санација.

• **Водопривредни објекти**

Постојећи канали "Панчевачки 33" и "Млекара" који се уливају у Надел прелазе делом преко земљишта у приватној својини, често неприступачни без инспекционих стаза, недоступни за одржавање и веома запуштени. Поред основне функције одвођења подземних и површинских вода, домаћинства најчешће испуштају у ове канале и отпадне воде што додатно погоршава ситуацију.

3.4.3. Електроенергетска инфраструктура

Делом подручја овог плана прелазе далеководи 110kV број 1104 „Панчево 2“-, „Панчево 3“, 1105 „Панчево 2“-, „Панчево 3“, 1109 „Београд 7“-, „Панчево 2“, 1153 „Београд 7“-, „Панчево 2“, и 1145/2 „Качарево“-, „Панчево 2“, као и далековод 220kV број 254 „Панчево 2“-, „Зрењанин“.

Свака градња испод и у близини далековода као и засађивање стабала, условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV (Сл.лист СФРЈ бр.65 из 1988.године и Сл.лист СРЈ број 18 из 1992.год), техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења ЈУС Н.ЦО. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, Заштитом од опасности ЈУС Н.ЦО. 101 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа;

За добијање сагласности за изградњу објекта испод и у близини далековода чији је власник ЈП Електромрежа Србије, потребна је сагласност ЈП Електромрежа Србије;

Сагласност се даје на елаборат који треба да се изradi, у коме је потребно дати тачан однос предметног далековода и објекта који се планирају, уз задовољење горе поменутих Техничких прописа. Препорука ЈП Електромрежа Србије је да се било који објекти, а нарочито објекти за сталан боравак људи граде што даље од постојећих далековода у зони(мин.25м за ДВ-е110kV; 30м за 220kV; 40м за 400kV(рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране)), уз израду наведеног елабората.

Око надземних далековода 20 kV и 35 kV коридор је 20 m (рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране).

Део града обухваћен овим планом снабдева се електричном енергијом из постојеће трансформаторске станице “-„Панчево 3“110/20/10 kV. Напајање се врши преко постојеће 20kV средњенапонске мреже и одговарајућих трафостаница. Постојеће трансформаторске станице у индустријским зонама нису власништво „Електровојводине“ д.о.о. Нови Сад- „Електродистрибуција Панчево“ Панчево и из њих се напајају постојећи потрошачи на овој локацији.

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

Потребно је за подручје овог насеља испланирати и изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру и за новопланиране објекте, тако да се предвиди и напајање садашњих потрошача из планираних трансформаторских станица.

3.4.4. Електронска комуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура на овом подручју је недовољна за пружање савремених телекомуникационих услуга планираним потрошачима.

На предметном подручју за Кудељарски насип до Власинске улице предвиђена је изградња приступне кабловске, мреже на подручју ИС „Миса“ кабл 5 на чијем је подручју и Скадарска улица.

КДС мрежа

На простору обухваћеним овим Планом не постоји КДС инфраструктура.

3.4.5. Термоенергетска инфраструктура

Индивидуално становање, пословни објекти и индустрија обухваћено овим планом користе локални начин загревања оним енергентом који из економских, хигијенских и еколошких разлога највише одговара. За грејање користе чврста и течна горива. Осим ових доминантних енергената користи се у мањем обиму и електрична енергија а има могућност коришћења и гасовитог горива. У обухвату плана и у непосредном окружењу су изграђени следећи објекти за производњу и дистрибуцију топлотне енергије:

- Топлана ТО „Котеж“,
- вреловод Топлана Котеж – Тесла - Стрелиште

- котларнице на чврста и течна горива које нису у саставу ЈКП „Грејање“ за привредно – индустријске комплексе и друге (школски комплекс и сл.).
- индивидуална ложишта у домаћинствима

У протеклом периоду је изграђен нови вреловодни систем од ТО „Котез“ до стамбених насеља „Тесла“ и „Стрелиште“ и превезане су све постојеће котларнице у овим насељима на систем ТО „Котез“. Такође је проширен и капацитет ове топлане са уградњом нове котловске јединице.

У обухвату плана и у непосредном окружењу има изграђених гасовода :

- челични гасовод високог притиска РГ-04-07 Батајница - Панчево,
- челични дистрибутивни гасовод средњег притиска до 6 бар-а (градски прстен и крак за Кудељарски насип и Мису)

као и нафтовода :

- нафтовод Нови Сад - Панчево (ДН-2) пречника 18“ са оптичким каблом за систем даљинског управљања и системом катодне заштите

Ови линијски магистрални цевоводи (гасоводи и нафтоводи) пресецају обухват плана и ограничавајући су фактор када је упитању намена простора и градња објеката.

У непосредном окружењу ТО „Котез“ изграђено је поље соларних колектора за потребе централизоване припреме топле потрошне воде за нељеље Котез 2, као алтернативни систем. Други извори топлотне енергије (топлотне пумпе, енергија ветра, геотермална енергија, енергија биомасе и др.) нису заступљени, осим у појединачним индивидуалним случајевима.

3.5. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Становање

Становање у овом делу Панчева је углавном помешано са пољопривредном производњом и настало је спонтано у првенствено привременим објектима за потребе смештаја алата, летњих кухиња и објеката који се лети користе као „викендице“ и који су били изграђени на баштама. Део становништва које се прелило у Панчево током и након ратних разарања током деведесетих година овде је нашло свој дом.

По типу објеката, најзаступљенији су слободностојећи објекти. Претежна спратност је П. Већина објеката је новијег датума, од савремених грађевинских материјала, углавном у добром стању.

Пословање

Осим становања, на овом простору постоји и више различитих пословних намена које су углавном у посебним објектима на парцели или као пословни објекти на парцелама стамбених објектата, мада постоје и облици посебних функција у склопу стамбених објектата, Намене пословних објектата 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.

Пословно индустријска зона

На простору плана дисперзно су распоређене делатности за комерцијалне делатности и производњу мањег или већег обима - млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простори, сервиси, магацински простори, складишта, стоваришта, продаја огрева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија. Присутна су предузећа регионалног и националног тржишта као што су Неопланта, Пивара, асфалтна база и управа Војводина Пут, Фабрика обуће Панчево, Ливница, АТП, Пан сировина, Минел, ПИК Тамиш, Хладњача, Млекара, Беоинг.

На улазном правцу града међународног пута из правца Румуније и Вршца дошло је до формирања привредно - комерцијалне зона различите намене: специјализоване велике продавнице одређених врста роба, сервиси, складишта са директном продајом на велико и мало и различита пословања.

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 (Поред ових садржаја паралелно је заступљено и становање) и сл.

Неизграђено земљиште у грађевинском реону

У обухвата плана укупно 475 ха 14 а 73м² је неизграђено што чини 66% укупне површине планског обухвата. Ови простори се углавном користе као пољопривредно земљиште.

3.6. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБАРА

3.6.1. Евидентирана и заштићена непокретна културна добра

У оквиру предметног обухвата евидентирана су седам археолошких локалитета (од тога пет дуж обала Надела). Евангелистичко гробље је евидентирано као заштићени објекат од велике вредности.

3.6.2. 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.

3.6.3. Инжењерскогеолошке карактеристике терена

Посматрани терен се налази у зони испод насипа, благо је покренут према Новосељанском путу и обалама Надела, генерално је неизграђен и слабо покривен изведеним саобраћајницама углавном су присутни неуређени атарски путеви.

У претходној планској документацији предвиђено је насипање већег дела овог простора ради регулисања подземних вода које су високе у овом делу.

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 Панчево се за повратни период од 500 година налази у зони 8 интензитета МСК скале. То значи да се грађевински објекти морају пројектовати и градити рачунајући са сеизмичким утицајима и утицајем подземних вода односно да се морају преиспитати зоне градње.

3.7. ЖИВОТНА СРЕДИНА

Пошто на простору обухваћеног планом нема мерних места аутоматског градског мониторинг система, односно система за праћење стања животне средине Завода за јавно здравље Панчево, за оквирну оцену стања могу послужити резултати мерења из оближњих насеља Нова Миса и Стрелиште. Већ годинама, чак деценијама уназад је евидентно да је ваздух у овом делу Панчево изузетно оптерећен чађи и суспендованим честицама. Подразумева се да је концентрација чађи у зимским месецима, у време грејне сезоне, значајно већа него у другом делу године.

Систематско праћење нивоа буке локална самоуправа је 2017. године обавила преко Завода за јавно здравље Панчево. Ниво буке је мерен на 41 места, а на девет мерних места радним даном и викендом. Од доминантних нивоа буке од значаја за простор покривен Планом су делатност локалних предузећа и саобраћај. Завод, на срећу, у свом Извештају не помиње ни по једној особености ниво буке на мерним местима која се налазе на Кудељарском насипу или око њега. У пролећно-летњој сезони 2017. године дневна бука је угрожавала 12,8% становника Панчево, веома је угрожавала 8,97%, док је ноћна бука угрожавала 13,88% грађана а веома 5,9% Панчеваца.

Квалитет воде реке Наделе је веома лош због велике концентрације загађивача на делу реке од уставе Скробаре до ивановачке уставе. Загађена вода већ од ковачичке шећеране долази до Скробаре, где река бива додатно оптерећена загадима. И на предметном подручју има већи број загађивача Наделе: ЈКП АТП Панчево, Млекара Панчево, градска зона Панчево, Аутоперионица Танк и др. Може се претпоставити да је загађивање у овом делу слива сада нешто мање него ранијих деценија јер јер поједина предузећа не раде или су трајно затворена (Хладњача, Екомед). Али квалитет воде Наделеће и даље бити незадовољавајући све док предузећа у њеној околини не започну и унапреде пречишћавање отпадних вода и док се не спречи дифузно загађивање пестицидима и ђубривом са пољопривредних површина као и изливање садржаја септичких јама у околини.

Упркос снажном антропогеном притиску и загађености Надела је и даље важан локални еколошки коридор који повезује значајна, природна станишта која су, на жалост, изолована аграрним пределом у југозападном делу Баната. Очувана је 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. Изграђени делови обале чине баријеру за поједине врсте и умањују проходност еко коридора. Извори вештачког светла угрожавају ноћне врсте.

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

Основно начело планирања, коришћења и 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.

Приликом израде измене и допуне плана мора се водити рачуна о степену реализације важећег плана у предметном простору као урбане целине.

Концептуални оквир планирања, уређења и заштите планског подручја обухваћеног Изменама и допунама плана се не мења у односу на основни План.

5.1.1. Објекти и површине јавне намене

Грађевинско земљиште јавне намене у оквиру граница Плана чине саобраћајнице, комунално – сервисне зоне, школски центар и планирани објекат друштвеног стандарда.

Као површине јавне намене у обухвату плана се налазе:

- **Објекат друштвеног стандарда**
- **Школски центар**
- **Комунално сервисна зона**
- **Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја**
- **Зеленило на површинама јавне намене**
- **Водне површине и канали**

5.1.1.1. Објекат друштвеног стандарда

Нацрт планом ће преиспитати простор за формирање насељског центра који ће гравитирати уз планирани објекат друштвеног стандарда. Нацрт плана ће преиспитати и оправданост и потребу за његовом конкретном наменом – *намена здравства, предшколске установе као и питање уређења спортско рекреативних површина.*

Објекат ће бити планиран на парцели у јавној својини.

5.1.1.2. Школски центар

Планом се постојећа функција потврђује. Даје се могућност трансформација и ремоделовања простора у циљу његовог прилагођавања будућим потребама за јавно коришћење.

5.1.1.3. Комунално сервисна зона

Планом се постојеће функције потврђују. Даје се могућност њихове трансформације и ремоделовања простора у циљу њиховог прилагођавања будућим потребама за јавно коришћење.

5.1.1.4. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја

- **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 „Кудељарски насип“ 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. Како је траса друмске обилазнице коначно дефинисана планским документом (ПДР друмско-железничке обилазнице око Панчева) могућа је корекција границе грађевинског реона у делу Новосељанског пута, ка Банатском Новом Селу, што ће условити и минималну корекцију и уклапање саобраћајног решења уз пратећу инфраструктуру.

Осим развоја друмског саобраћаја, у овом Плану је предвиђена и модернизација постојеће трасе железничке пруге ка Вршцу (електрификација и увођење другог колосека) као и уклапање теретне обилазне пруге (Бели поток – Винча – Панчево са друмско-железничким мостом преко Дунава код Винче) у мрежу постојећих пруга. Коначна траса теретне обилазне пруге око Панчева (идеја је да теретна пруга иде уз трасу аутопутске обилазнице) биће дефинисана у нацрту плана, а по добијању услова за исту.

• **Водопривредна инфраструктура**

Од хидротехничке инфраструктуре у зони обухвата се планира комплетирање започете мреже градског водовода, као и изградња комплетне фекалне и атмосферске канализације. Такође се планира реконструкција постојећих отворених канала Панчевачки-33 и „Млекара“ који пресецају простор обухваћен планом.

Водовод

Дуж улица Ослобођења, Власинске и Скадарске ће се поставити примарно дистрибутивна водоводна мрежа то јест примарни прстен, док ће се у осталим улицама формирати дистрибутивни развод адекватног пречника у односу на планирану намену. За новопланирану зону преко Надела провући ће се примарни водовод дуж Новосељанског пута.

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 дистрибутивна мрежа.

Канализација

У профилима главних и сабирних градских улица планира се постављање примарних колектора и секундарне фекалне канализационе мреже, док се у стамбеним и интегрисаним улицама планира искључиво секундарна канализациона мрежа.

Неопходно је продужити постојећу и изградити нову канализацију у улицама где она не постоји за потребе прикључења новопланираних потрошача воде. Планом се предвиђа изградња пумпне станице у зони Новосељанског пута којом ће се будући канализациони систем спојити са постојећим градским колекторима како би се отпадне воде одвеле на будуће централно постројење за пречишћавање отпадних вода.

Што се тиче атмосферске канализације планом се предвиђа могућност изградње нових деоница отворене каналске мреже којима ће се спојити сливна подручја. Такође се оставља могућност изградње цевних колектора у уличним профилима и дренажних система са неопходним препумпним станицама и уставама на каналској мрежи. Реципијент за зацељене системе ће бити отворена каналска мрежа. 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. Извршити неопходна спајања на примарну каналску мрежу (Панчевачки-33).

Водни објекти

Према Плану ови отворени канали задржавају своју основну функцију, али сада више неће бити одводњавање само пољопривредног подручја, већ и градског јер ће се омогућити и прикључење дела будуће атмосферске канализације на Кудељарском насипу. Планира се постављање црпне станице на низводном крају која ће у критичним периодима повећати протицај у каналској мрежи (пре проласка испод Новосељанског пута). Дуж канала са једне или обе стране неопходно је урадити инспекционе стазе ширине од 4 до 7 метара. У канале се могу испуштати само атмосферске воде које су по категоризацији квалитета друге класе. Никако се не смеју испуштати употребљене воде (фекалне и технолошке). Квалитет вода после предтретмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

• Електроенергетска инфраструктура

Изградња електроенергетских објеката треба да прати изградњу стамбених и других објеката, што подразумева благовремену изградњу електроенергетских капацитета, уважавајући усвојену концепцију електроенергетске мреже за расподелу и дистрибуцију електричне енергије.

На основу напред реченог потребно је за подручје овог насеља испланирати и изградити недостајућу електроенергетску инфраструктуру, тако да се предвиди и напајање садашњих потрошача из будућих трафо станица:

- Предвидети изградњу средњенапонске мреже 20KV, каблирањем

- На основу планираног раста потрошње предвидети изградњу потребног броја МБТС 20/0.4KV, снаге 630KVA, при чему напајање трафо станица (ТС) извести двострано, кабловски, са најповољнијег места прикључења

- Предвидети изградњу НН мреже, каблирањем са обе стране улице

- Предвидети недостајуће јавно осветљење, чије ће напајање бити кабловско.

• Електронска комуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура - Потребно је изградити телекомуникациону мрежу и уградити одговарајућу опрему која може да задовољи потребе корисника, према савременој технологији. Изградњом одговарајуће ТТ мреже обезбедиће се приступ свим будућим објектима приводном ТК канализацијом до постојеће ТК канализације која б 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.

КДС мрежа - За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и TV сигнала, интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем.

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.

• Термоенергетска инфраструктура

Циљеви и стратегија развоја термоенергетике на подручју обухваћеним планом генералне регулације Целине 5 се неће мењати ни за наредни плански период, а које је детаљно разрађено у постојећој Студији топлификације и гасификације Панчева, израђене 2004 год.

Полазећи од реалних потреба које проистичу из постојећег стања, циљеве термоенергетике треба базирати на чињеници да је окружење у коме живе и раде људи Панчева, мање више деградирано великим загађењем ваздуха из постојећих термоенергетских и технолошких постројења постојеће индустрије Панчева као неконтролисаног сагоревања "прљавих" горива у великом броју индивидуалних ложишта у зимском периоду,

Решавањем проблема у термоенергетици доћи ће се до великог помака и у заштити човекове околине у Панчеву. Да би се проблем изразитог аерозагађења Панчева решио или бар делимично ублажило, и надаље су неопходни циљеви следећи:

- организована преоријентација топлотних извора који користе "прљави" горива на "чисто" гасовито гориво.
- коришћење природног гаса као основног енергента;
- гашење индивидуалних нееколошких топлотних извора;
- строго спровођење топлотне заштите објеката
- увођење мерача потрошње топлотне енергије и енергената,

- коришћење најсавременије регулационих и контролних уређаја и инструмента.

Подручје овог дела Панчева је територија окоја је подељена на 2 зоне у коме је могућа: 1. Гасификација и 2. Гасификација и топлификација

Концепција предметног подручја захтева развијање цевног транспорта енергента - природног гаса до крајњих корисника, и омогућавањем коришћења истог као "чистог" енергента. На предметном подручју потребно је испланирати и изградити дистрибутивну гасну мрежу за све заинтересоване потрошаче.

За пословне трговинске зоне као и за стамбено пословне зоне даје се могућност топлификације из Топлане „Котез“ која је у непосредном окружењу локација где је планирана изградња објеката ове намене.

Поред постојећих траса магистралних гасовода и нафтовода, Просторним планом подручја посебне намене дефинисана је траса новог продуктовода Панчево – Нови Сад који се планира у Систему продуктовода кроз Србију.

Алтернативни извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском билансу Панчева (па самим тим и подручја који обухвата овај план), с обзиром да на овом подручју постоје реални потенцијали за производњу и коришћење такве енергије. Сунчева енергија би, могла имати већу примену код породичног станова и то претежно за добијање топле санитарне воде,

Нацртом плана ће се преиспитати и ускладити постојећа решења термоенергетске инфраструктуре са новин плановима власника истих и евентуално измењеним Законским прописима из тих области

5.1.1.5. Зеленило на површинама јавне намене **Зона заштитног зеленила**

Циљ је да се направи целовит систем ове врсте зеленила дуж водотока Наделе, као и у оквиру радних зона, који би били повезани зеленилом у саобраћајним профилима. У оквиру подизања, одржавања или реконструкције зеленог појаса дуж Наделе мора да се поступа у складу са условима Завода за заштиту природе.

Парковске површине

Парковска површина на парцели 2007/1 задржава свој статус и овим Планом се предвиђа њено интезивно одржавање са могућношћу њеног оплемењивања новим садним материјалом и уносом савременог мобилијара намењеног оваквој врсти зелених површина.

5.1.2. Површине остале намене

Остало грађевинско земљиште у граници обухвата плана чини земљиште које није планирано за јавно грађевинско земљиште. Планом се земљиште остале намене дефинише као:

- **Објекат друштвеног стандарда на земљишту остале намене**
- **Становања са компатибилним наменама**
- **Пословање са компатибилним наменама**
- **Пословно индустријска зона**
- **Зеленило на површинама остале намене**
- **Заштитни појас линијских инфраструктурних коридора**

Планским решењем се задржавају постојеће просторне целине и омогућавају се грађевинске интервенције на њима, омогућава се даља изградња на слободном земљишту у циљу коришћења простора адекватног локацији коју заузима у градском ткиву.

5.1.2.1. Објекат друштвеног стандарда на земљишту остале намене

У оквиру компатибилних намена у зонама за становање даје се могућност да се на земљишту остале намене у приватној својини изграде објекти друштвеног стандарда са јавним коришћењем. Нацрт Плана ће преиспитати и дати предлог просторног обухвата за ову намену.

5.1.2.2. Становања са компатибилним наменама

У зони становања са компатибилним наменама план дефинише параметре и регулацију у оквиру којих је могућа доградња постојећих објеката, као и изградња нових објеката у дефинисаним оквирима. Осим намене становања дозвољена је и изградња објеката само пословног садржаја (без функције становања), и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, делатности у функцији јавне намене и слично. Услов је да то буду садржаји који су компатибилни са становањем, који неће реметити основну стамбену намену зоне.

5.1.2.3. Пословање са компатибилним наменама

Планом вишег реда зоне које су означене са зоне зоне пословања – подцелина пословно-производно-стамбена зона и пословно-усложна зона сједињују се у пословање са компатибилним наменама са заједничким условима изградње и заштите животне средине.

5.1.2.4. Пословно индустријска зона

Планом вишег реда зоне које су означене са зона индустрије-привредна зона, подцелине – пословно-индустријске зоне, индустрије посебне намене и гррен фиелд индустрија сједињују се у пословно-индустријску зону са заједничким условима изградње и заштите животне средине.

5.1.2.5. Зеленило на површинама остале намене

У зони уз Надел према условима Завода за заштиту природе потребно је предвидети заштитни појас ширине од 20-50 м. Овај појас је предвиђен на парцелама које не мењају своју основну намену. За даљу изградњу у оквиру ове зоне размотиће се обавеза израде плана детаљне регулације.

5.1.2.6. Заштитни појас линијских инфраструктурних коридора

Овај појас је у зони линијских инфраструктурних коридора и предвиђен је на парцелама које не мењају своју основну намену али ће бити дати ближи услови ограничења градње. За даљу изградњу у оквиру ове зоне размотиће се обавеза израде плана детаљне регулације.

5.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

5.2.1. Процена планиране претежне намене површина

Површине јавне намене:

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	148 54 07	20,66%
1	Саобраћајнице	112 74 27	15,68%
2	образовање	2 76 48	0,38%
3	зоне заштитног зеленила	3 45 15	0,48%
4	комуналне зоне и објекти	8 43 41	1,17%
5	јавно парковско зеленило	0 76 90	0,11%
6	водене површине	20 37 86	2,83%
II	Остала намена	570 39 39	79,34%
	Укупна површина грађевинског земљишта	718 93 46	100,00%

Површине остале намене (оквирне површине):

Бр.	Назив зоне	Укупно планирано (ха)		
		ha	a	m ²
1	Стамбена зона	79	49	00
2	Пословна зона	321	40	00
3	Пословно индустријска/ Радна зона	176	60	00
4	Пословно индустријска/ „Green field industrija“	82	77	39
5	Верски објекат	00	13	00
	Укупна површина грађевинског земљишта остале намене	570	39	39

5.2.2. Процена планиране заузетости на нивоу парцеле

Заузетост на нивоу парцеле	Садашње стање	Планирано стање
Становање	2-20%	40% односно на већим парцелама 25%
Пословање	2-30%	40%
Пословно-индустријска зона	5-40%	60%
Верски објекат	20%	20%

5.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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 које се изводе на Евангелистичком гробљу (Горбље Котеж) потребно је прибавити конзерваторске услове од Завода за заштиту споменика културе.

5.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Потребно је очувати природну физиономију обале, очувати водену и хидрофиилну вегетацију унутар воденог огледала и на обалама водотока, нарочито развијене појасеве трске и рогоза, планом је потребно створити и неговати континуирани заштитни појас вишеспратног зеленила ширине 20 до 50 m у коме би, најмање половина биле аутохтоне врсте плавног подручја и очувати оптимално заштитно одстојање обале Наделе од 50 m до привредних и пословних објеката и обезбедити минималну заступљеност озелењених површина на простору планираном за пословне и производне делатности (локације величине 0,5 до 50 ha) попут малих и средњих предузећа, тржних центара, већих складишта, индустријских објеката и сл, 20% на парцели до 1 ha, 25% на парцелама од 1 до 5 ha и 30 до 50% на парцелама већим од 5 ha као и планско подизање зелених појасева дуж траса железнице и државног пута I категорија M 1/9 уз сарадњу са биолозима и стручњацима заштите природе.

5.5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Предузећа на предметном подручју која поседују хазардна постројења или у својој делатности користе опасне материје у прописаним количинама, дужна су да направе план заштите од хемијског удеса. Уколико током свог рада испуштају нуспроизоде у ваздух у обавези су да прате и, сходно нормативима, ограниче емисије штетних материја у ваздух.

Бука у овом делу града углавном потиче од моторизованог саобраћаја, а мањим делом од делатности предузећа (нпр. ЈКП АТП, ЈКП Хигијена, Кутко бетоњерка). Ради снижавања нивоа буке препоручује се мере регулисања саобраћаја, оптималног постављања светлосне и звучне сигнализације, одржавања коловоза у исправном стању и коришћења акустички повољнијих подлога, правилног постављања објеката у простору, изградње одговарајућих баријера, заштитних зидова и/или садње заштитног зеленила између саобраћајница и насеља.

Недопустиво је више да предузећа неометано своје санитарне и технолошке отпадне воде спроводе у Наделу. Поправљање квалитета воде Наделе, могуће је постићи само уз обавезну изградњу постројења за претретман, односно третман отпадних вода у предузећима, која у свом технолошком процесу производње стварају и технолошке отпадне воде. Остаје дилема да ли и обрађене отпадне воде упуштати у водоток, јер су његова моћ самопречишћења и проток воде сведени на најмању могућу меру. Захтевани заштитни појас, одстојање око реке треба да отежа олако спирање вода са пољопривредних површина које су оптерећене пестицидима и вештачким ђубривима.

Врсте привредних локација

У оквиру плана могу постојати, односно бити планиране неколико врста привредних локација:

- **Пословање са компатибилним наменама:**
- **Пословно – услужна зона / Привредна зона:**
 - Привредне зоне за индустрију и производњу
 - Привредне зоне за комерцијалне делатности

Пословање са компатибилним наменама

У зонама пословања са компатибилним наменама као и у стамбеним зонама са компатибилним наменама могу се обављати делатности из I групе предузећа (пекарске и посластичарске радње, технички сервис и сл) наведених у условима заштите животне средине.

Пословно-производно-стамбене зоне намењене су за смештај предузећа из I и II групе (фабрика хлеба, складишта грађевинског материјала итд), док се у пословно-услужној зони могу обављати делатности, не само из I и II групе предузећа, него и поједине из III групе предузећа (тржни центри, већа складишта, туристички и рекреативни објекти и др).

Пословно – услужна зона / Привредна зона

- Привредне зоне за индустрију и производњу

- Привредне зоне за комерцијалне делатности

Привредна зона за комерцијалне делатности намењене су за смештај предузећа из I и II групе (фабрика хлеба, складишта грађевинског материјала итд) и поједине из III групе предузећа (тржни центри, већа складишта, туристички и рекреативни објекти и др).

Привредне зоне за индустрију и производњу намењене су за смештај предузећа из III и IV групе предузећа (металопрерађивачка индустрија, прехранбена индустрија и сл).

У постојећој зони хемијске индустрије се налазе предузећа, односно погони из V (нпр. заједничко постројења за обраду отпадних вода), VI (Техногас) и VII групе (НИС РНП) и не би је требало проширивати, нити развијати нове зоне овог типа у самом граду или у селима Панчева.

Ради ефикасне заштите животне средине и постизања оптималних економских резултата потребно је да се предузећа повезују, умрежују и сарађују на начелима индустријске екологије (синергија нуспроизвода, индустријски екосистем, еко-ефикасна производња током читавог животног циклуса, индустријска симбиоза, индустријски метаболизам, „zero waste“, „zero emissions“ и др. називи), којима се подражавају циклични природни (еколошки) процеси и остварује одрживо коришћење ресурса. Таквим повезивањем и умрежавањем настају еко/индустријски паркови (или индустријске еко-корпорације).

Правна основа:

1. Закон о заштити животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)
2. Закон о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)
3. Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 88/10)
4. Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04)
5. Правилник о Листи опасних материја и њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте документа које израђује оператер севесо постројења, односно комплекса (Службени гласник РС бр. 41/10)
6. Правилник о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса (Службени гласник РС бр. 41/10)
7. Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола (Службени гласник РС бр. 84/05)
8. Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 114/08)
9. Генерални план Панчева; документациона основа, Извештај о стратешкој процени утицаја Генералног плана Панчева на животну средину, Институт Кирило Савић а. д. Београд (Службени лист Општине Панчево, бр. 14/08).

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

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

- потпуну урбану обнову, што подразумева прихватање сваке грађевинске иницијативе;
- укључивање бесправне градње под условом да се не ометају планирани саобраћајни и инфраструктурни коридори и будуће површине од јавног интереса, као и да услови становања на таквим површинама задовољавају основне стандарде по питању стабилности терена, хигијенских и еколошких параметара;
- заокруживање изграђених целина у функционалном погледу на правцима ширења изграђеног ткива;
- планирање резервних површина за случај непредвиђеног пораста потреба за стамбеним фондом;
- омогућавање размештаја планираних делатности у оквиру стамбених зона са циљем остваривања више намена, што само по себи значи постизање разноврсности и атрактивности стамбеног простора;

- обезбеђење услова породицама да поступно поправљају своје стамбене услове у складу са планском документацијом;
- уважавање сваке грађанске интервенције које се односе на побољшање квалитета града, како у погледу животне средине, тако и у социјалном, економском и естетском погледу

Очекивани ефекти у погледу унапређења и начина коришћења примарно је уређење имовинско правних односа, решавање конфликта стамбених зона са индустријским зонама, планирање, уређење и опремање јавних простора, дефинисање саобраћајних пешачких и бицикличких токова.

Г Р А Ф И Ч К И П Р И Л О З И

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 5 -
КУДЕЉАРАЦ И НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ ИЗА НАДЕЛА**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 5 -
КУДЕЉАРАЦ И НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ ИЗА НАДЕЛА**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД