



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

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 4А - КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ И 4Б- СКРОБАРА У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Број: 05-100/2018
Дана: децембар 2018.

Обрађивач :



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

Душица Черницин, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1009 07

В.Д. Директора:

Славе Бојаџијевски, дипл.инж.арх.

Панчево, децембар 2018.год.

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

Назив планског документа

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕЛИНА 4А - КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ
ПУТЕМ И 4Б- СКОРБАРА У НАСЕЉЕНОМ
МЕСТУ ПАНЧЕВО**

Наручилац



ГРАД ПАНЧЕВО

Градоначелник

Саша Павлов

Носилац израде плана

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

Обрађивач Плана



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Број предмета

05-100/2018

Одговорни урбаниста

**Душица Черницин, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1009 07**

Стручни тим

архитектура

Славе Бојациевски, дипл.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 руководиоца 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. Директора

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 4А - КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ
ПУТЕМ И 4Б- СКРОБАРА У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

І ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
 - 3.1. Становништво
 - 3.2. Грађевинско подручје са претежном наменом површина
 - 3.3. Објекти и површине за јавне потребе
 - 3.4. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура
 - Електроенергетска инфраструктура
 - Електронска комуникациона инфраструктура
 - Термоенергетска инфраструктура
 - Јавно и друго зеленило
 - 3.5. Непокретна културна и природна добра
 - 3.5.1. Евидентирана и заштићена непокретна културна добра
 - 3.5.2. Евидентирана и заштићена непокретна природна 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. Површине јавне намене
 - 5.1.1.1. Јавне површине и објекти
 - 5.1.1.2. Зона уличних коридора и инфратруктурних садржаја
 - 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

Зона становања

- 5.1.2.1. Становање са компатибилним наменама

Зона пословања

- 5.1.2.2. Пословање са компатибилним наменама

- 5.1.2.3. Туристичко рекреативна зона

Привредна зона

- 5.1.2.4. Зона индустрије посебне намене и индустријско пословно производна зона

Зона осталих намена

- 5.1.2.5. Зона заштитног зеленила

Зона ограничења

- 5.1.2.6. Зона ограничене градње

- 5.1.2.7. Зона забрањене градње

5.2. Биланс планираних површина

5.3. Заштита непокретних културних добара

5.4. Заштита природних добара

5.5. Заштита животне средине

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Положај у односу на град
2. Извод из плана вишег реда: ГУП Панчева ("Службени лист Града Панчева", бр. 23/2012)
3. Граница плана са постојећом наменом површина
4. Планирана претежна намена површина са инфраструктуром

III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана
2. Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана на животну средину



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Душица Ж. Черницин

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0704972865084

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1009 07



У Београду,
8. новембра 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Д. Шумарац

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕЛИНА 4А – КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ
И 4Б- СКРОБАРА У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

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 генералне регулације Целина 4а - Караула са Јабучким путем и 4б- Скробара у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 11/18), приступа се изради

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 4А - КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ И 4Б - СКРОБАРА У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОД

На основу **Одлуке** Скупштине Града Панчева о изради измена и допунама Плана генералне регулације Целина 4а - Караула са Јабучким путем и 4б- Скробара у насељеном месту Панчево ("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.

Разлог за израду Измена и допуна плана је велики број пристиглих примедби грађана, које проузрокују преиспитивања постојећих планских решења и стварања олански услова за издавање дозвола у складу са Законом о планирању и изградњи уз поштовање урбанистичких параметара , услед чега се ради о изменама и допунама у целини.

неопходност усклађивања и преиспитивања постојећих планских решења са планом генералне регулације Целина 1 шири центар круг обилазнице у насељеном месту Панчево (Службени лист града Панчева број 19/12, 27/12 исправка, 01/13-исправка, 24/13-исправка, и 20/14) као планом вишег реда и стварање планских услова за издавање дозвола у складу са Законом о планирању и изградњи уз поштовање урбанистичких параметара услед чега се ради о изменама и допунама Плана у целини.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

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

Укупна површина простора у обухвату овог Плана је 434ха 99а 62м².

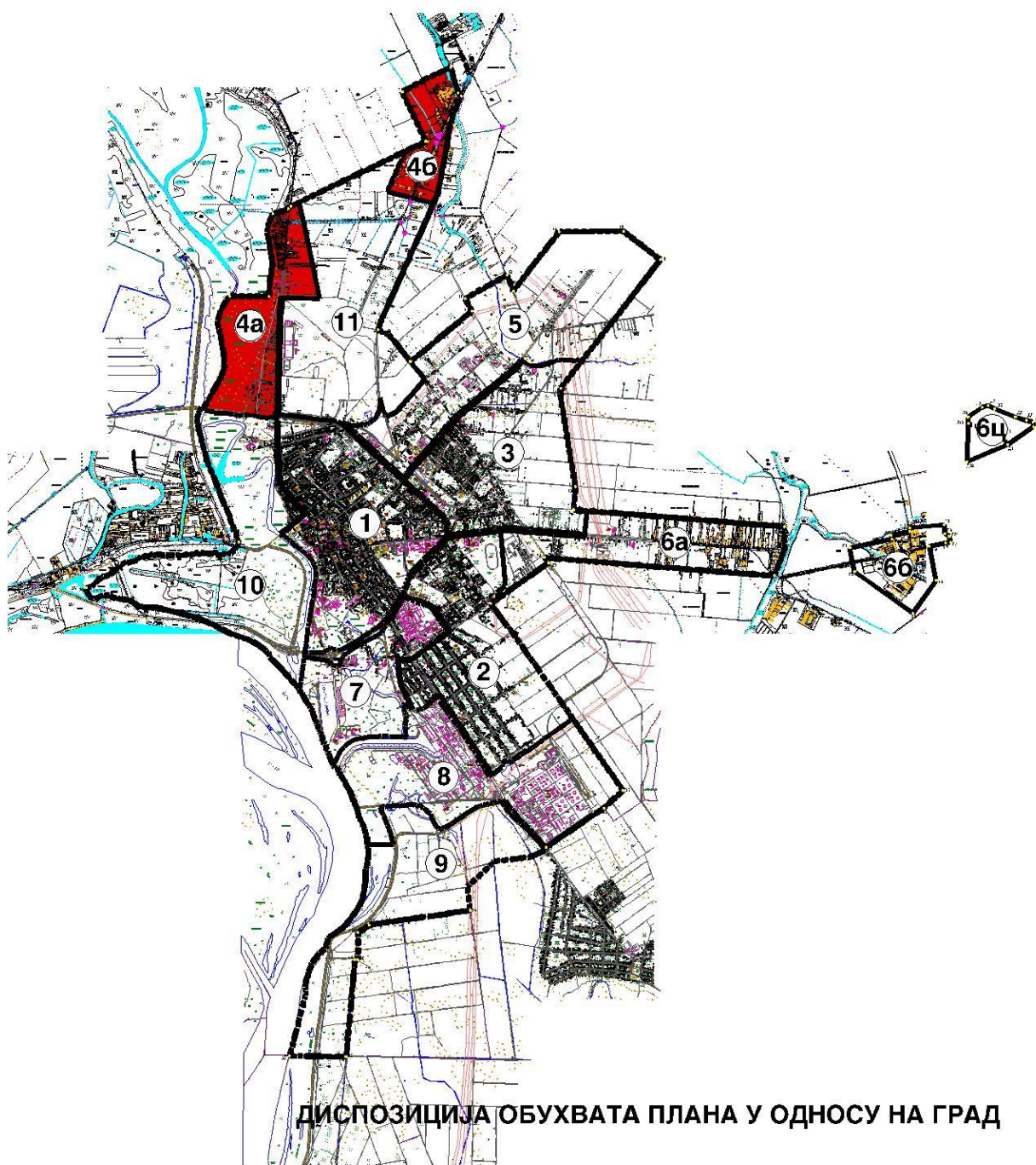
2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ је:

- Генерални урбанистички план Панчева (Сл.лист града Панчева број 23/12)

Извод из планског документа вишег реда:

- **Обавезе, услови и смернице из планске документације вишег реда и других развојних планова** - Генерални урбанистички план Панчева ("Службени лист општине Панчево" број 23/2012) и Генерални план Панчева ("Службени лист општине Панчево" број 14/2008 и 16/08-исправка)



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 (објект, садржај, главна улица,...). Таква су насеља Караула, Скробара, Кудељарски насип, Стара и Нова Миса.

Развојне могућности су у редифинисању простора, амбијенталној одређености и садржајном употпуњавању, који би тако постао функционално, наменски и естетски прилагођен потребама становништва.

Становање

Становање и стамбено ткиво

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.

Становање у приградским насељима и енклавама

Становање у приградским насељима и енклавама односи се искључиво на насеља уз комплекс Фабрике сточне хране и "Штиркар", односно на становање у оквиру Пољопривредног газдинства "Стари Тамиш". Овим ГУП-ом планирано је да се поред породичних стамбених објеката могу градити и вишепородични стамбени објекти

Зелене и рекреативне површине

Систем зелених површина

Заштитно зеленило

У заштитном зеленилу је забрањена било каква интервенција која је у супротности са заштитном улогом ове категорије зеленила. Овом зеленилу мора да се да првенствено заштитна улога којој се могу придодати естетске вредности. У оквиру њега се користи вегетативни материјал у свим облицима (жбунасто растиње, висока и средња дрвенаста вегетација). Не дозвољава се подизање објеката супраструктуре. На правцима коридора магистралних инфраструктурних инсталација користити ниже врсте растиња (у плану намене заштитно ниско зеленило) из разлога безбедности инфраструктурног система, са остављањем слободних простора за приступ интервентних возила.

Заштитни зелени појасеви у индустријској зони

Заштитно зеленило у оквиру фабрика у целини 4 треба да се оформе од масива високе вегетације зимзелених и листопадних врста које су се показале као делимично отпорне на негативне утицаје индустријске производње, а њихово деловање се мора употпунити са великом применом жбунасте вегетације у приземном слоју. Учинак зимзелене вегетације мора бити значајан да би ефекти заштитних појасева били евидентни током читаве године

Туристичко-рекреативне зоне

На основу правила трансформације и компатибилне намене, туристички капацитети се могу развијати у туристичко-рекреативним зонама, уз становање, јавне објекте, спортске објекте и комплексе, зелене површине, саобраћајне површине и термине а пре свега у комерцијалним зонама и градском центру и уз реку Тамиш.

Овим планом предвиђа се и трансформација великих привредних, административних, саобраћајних и других комплекса који су изгубили своју функцију у централној зони града, у комерцијалне зоне и градске центре од којих значајан део може бити у функцији угоститељства, туризма и забаве.

Мањи смештајни капацитети, који недостају Панчеву, као комплементарни садржаји могу се развијати на читавом простору града.

Разноврсна понуда националних ресторана употпуниће се развојем бродова ресторана на води који поред угоститељске треба да прихвате и културне, спортске и забавне намене.

Туристичко-рекреативне зоне су простори намењени комерцијалним садржајима као елементима

туристичке понуде града. Туризам, као важна привредна грана, треба да буде покретач развоја разних делатности и унапређења градских простора који су укључени у саму понуду. На тај начин се могу активирати многе локације, подићи њихова атрактивност а тиме и вредност простора. Саставни део туристичке понуде (ради обogaђивања садржаја и подизања нивоа комфора боравка у граду) су и рекреативни и пословни садржаји.

Најзначајнија туристичко-рекреативна зона у Панчеву је Туристичко - рекреативна зона уз реку Тамиш.

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).

Привредне зоне

Индустрија посебне намене

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

Ограничења у зонама

Зона ограничене градње – коридори електроенергетских инсталација и коридори цевовода

У коридорима магистралних електроенергетских далековода дозвољена је градња првенствено паркинг 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.

Зона ограничене и забрањене градње – услови Министарства одбране РС

Зона ограничене градње за касарну „Растко Немањић“ дефинисана је условима Министарства одбране РС Пов. Број 2437-9 од 28.09.2010. и допунским условима Пов. Број 2437-25 од 21.12.2010.год.(услови у Анексу ГУП-а)

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

3.1. Становништво

Према Попису становништва спроведеном 2002. године, град Панчево бележи пораст бројности становништва у односу на претходни попис из 1991. године и то за 3.782 житеља. Панчево се сврстава у ред једног од најгушће насељених градова и општина Војводине (168 становника по километру квадратном) и у њему живи 127.162 становника (6,25% становништва Војводине), од којих 77.087 живи на ужој територији града Панчева, а остало становништво налази се у насељима: Банатски Брестовац, Банатско Ново Село, Глогоњ, Долово, Иваново, Јабука, Качарево, Омољица и Старчево.

Карактеристично је да се сеоска насеља и домаћинства смањују по укупној популацији, док се ужа територија града шири. Проблем благе депопулације сеоских насеља града Панчева је присутан, али није довео до смањења укупног броја становника Панчева, јер је број становника у граду у порасту.

У границама Плана на предметном подручју у насељима Караула и Скробара повећава се број стамбених јединица и породица које се настањују у овај део града.

3.2. Грађевинско подручје са претежном наменом површина

Планско подручје налази се у северном делу града Панчева рубно у односу на град и делом уз саму границу грађевинског реона.

Чине га просторне целине: становање, пословање и индустрија, неизграђено грађевинско земљиште, водене површине и канали, железница и саобраћајне површине као и две целине за које важе планови детаљне регулације.

Стамбена насеља Караула и Скробара су насеља која су у ранијем периоду постојала претежно као викенд насеља. Сада су то претежно стамбена насеља без потребних пратећих централних садржаја и одговарајуће саобраћајне и друге инфраструктуре. Становање је породичног типа, куће су претежно са окућницама и ниже су спратности. Осим становања у насељима су заступљене пратеће функције у мањем обиму: трговина, услуге, угоститељство, пословање компатибилно становању. Постојеће стамбене зоне претежно су изграђене и формиране. Планом се постојећа намена потврђује уз могућност доградње у оквиру параметара дефинисаних Планом

Пословни комплекси (Алмекс, Техномаркет, Аутоцентар Граовац, Центар Пивашевић и др.) лоцирани су уз саобраћајнице Црепајски пут и Јабучки пут и број ових пословних комплекса се временом увећава.

У оквиру граница плана су и две зоне **привреде**, Северна индустријска зона и Просторна целина индустрија скроба "Јабука" и Фабрика сточне хране "Јабука", за које се примењују планови детаљне регулације.

(План детаљне регулације за привредну зону – индустрија посебне намене – просторна целина индустрија скроба "Јабука" и Фабрика сточне хране "Јабука" Сл. Лист града Панчева бр. 35/2017) и План детаљне регулације за подручје северне индустријско пословно производне зоне у Панчеву " Сл. Лист града Панчева бр. 30/2017 и 1/2018).

3.3. Објекти и површине за јавне потребе

Осим саобраћајница и објеката комуналне инфраструктурне мреже у обухваћеном подручју нема других јавних садржаја.

Од површина јавне намене у обухвату плана се налазе.

- саобраћајне површине
- канал Надел
- водени ток Тамиша

са објектима комуналне инфраструктурне мреже.

Сви јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике.

Све интервенције на јавним просторима и објектима, морају се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објеката и сл.).

Уређење слободних површина, њихово поплочавање, мобилијар, визууре, осветљење, треба да допринесу стварању складног амбијента, примереног урбаном насељу.

3.4. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

- Саобраћајна инфраструктура

На основу значаја и улоге у саобраћајном систему овог дела града, извршена је категоризација постојеће саобраћајне мреже и то на саобраћајнице вишег, нижег реда, интегрисане саобраћајнице, пешачке пролазе.

Постојећи путеви сврстани су у следеће категорије:

- постојећа деоница државног пута IIА реда број 130 (Панчево – пут - Скробара) задржава исти ранг и иста на проласку кроз град представљаће главну градску саобраћајницу,
- сабирне и стамбене саобраћајнице
- постојећи некатегорисани путеви чијим трасама ће бити углавном постављене нове, зонске саобраћајнице (планиране саобраћајнице у северном делу до Скробаре, које се повезују на пут Панчево – Скробара (Штиркара).

Коловозне површине у свим саобраћајницама су у веома лошем стању и/или нису ни изграђене. Пешачке и бициклистичке стазе нису изграђене. Паркинг површине нису дефинисане (ни уређене) већ се паркирање врши хаотично и неорганизовано.

- **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 делимично, у смислу да је изграђена примарна мрежа само дуж Јабучког пута док је градска дистрибутивна мрежа изграђена делимично у насељу «Караула» и до војних комплекса то јест тамо где постоје значајнији потрошачи. Конкретно дуж Јабучког пута постоји примарни вод Ø200 до Комплекса нове «Утве» и дистрибутивни Ø100 за потребе становника насеља Караула. Дистрибутивна водоводна мрежа је изграђена и у насељу «Скробара», али још увек није прикључена на градски водовод, већ на локалне бунаре у оквиру производне зоне. Деонице водовода су недовољног пречника и нису потпуно везане у градски прстен услед чега долази до пада притиска код већине потрошача.

Капацитети не задовољавају тренутне потребе постојећих потрошача, па се тренутно ради пројекат реконструкције постојеће и изградње нове дистрибутивне мреже у насељу Караула. Дуж Јабучког пута је изграђен магистрални водовод Ø400-Ø250 за „северна села“ чиме су насеља Јабука, Качарево и Глогоњ прикључени на панчевачки водовод. Овај магистрални водовод је прикључен на примарни градски водоводни прстен Ø500 у Ул. Книћановој. Део обухваћен новом проширеном границом грађевинског реона изнад пута за Качарево и насеље Скробара још увек немају изграђену градску водоводну мрежу, већ се потрошачи снабдевају из сопствених бунара то јест производне зоне.

Канализациона мрежа и објекти

Фекална канализација

У целом граду је усвојен принцип сепаратне канализације. Предметна зона има поред стамбеног (Караула и Скробара) и радно-пословни карактер („Утва“, будућа „Северна радна зона“, „Скробара“ и „ФСХ“), тако да се поред санитарне отпадне воде испуштају и значајне количине технолошких отпадних вода.

Канализациона мрежа на обухваћеном простору није изграђена. До сада је изграђена секундарна канализација дуж Јабучког пута до војног комплекса и од скоро је почела изградња главног „Потамишког колектора“ од „Северне зоне“ до колектора у Ул. Книћаниној. Конкретно дуж Јабучког пута постоји секундарна канализација Ø200 до Комплекса нове «Утве» која је у функцији.

Део обухваћен новом проширеном границом грађевинског реона изнад пута за Качарево и насеље Скробара још увек немају изграђену градску канализацију, већ се користе септичке јаме.

Атмосферска канализациона мрежа и отворена каналска мрежа

У посматраној зони не постоји изграђена цевна атмосферска канализација.

Што се тиче каналске мреже постоји отворена каналска мрежа која је на неким краћим деоницама (пролазак испод пута) чак и зацељена. Каналска мрежа је оријентисана на три сливна подручја. Караула, Аеродромски и Надел. Канал на Караули се излива у Тамиш, док се систем канала постављених дуж пута за Качарево «Аеродромски» и то са обе стране пута, улива у Надел који представља главни реципијент. Канали су у функцији иако су на граници употребљивости због недовољног одржавања и одлагања неопходних санација.

- **Електроенергетска инфраструктура**

Део града обухваћен овим планом снабдева се електричном енергијом из постојеће трансформаторске станице „Панчево 3“ 110/20/10 kV и „Качарево“ 110/20 kV. Напајање се врши преко постојеће 20kV средњенапонске мреже и одговарајућих трафостаница.

Неопходна је израда Плана детаљне регулације за изградњу 110 kV вода, којим ће бити одређена траса, услови и правила грађења за 110 kV вод за напајање планиране ТС 110/20 kV „Панчево 6“, који делом иде површином обухвата овог Плана.

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

- **Електронска комуникациона инфраструктура**

На предметном подручју Целина 4-а-Караула са Јабучким путем постоји ваздушна телекомуникациона инфраструктура а у Целини 4б-Скробара има изграђена нова ТТ мрежа са МСАН-ом.

У обухвату овог плана не постоји KDS мрежа.

- **Термоенергетска инфраструктура**

У подручју обухвата плана од инфраструктурних објеката који су битни за функционисање термоенергетског система предметног подручја и града Панчева изграђени су:

- градски гасовод од РМРС 1 (целина 1) до гасне котларнице „Утва - Лола“

Десном страном Јабучког пута (гледајући из града) изведен је челични гасовод средњег притиска до 6 бар-а (градски прстен – РЈ Дистрибуција) пречника 6“. Притисак у гасоводу је 3.5 бар-а. Тренутно се са њега снабдева само Фабрика авиона „Утва - Лола“.

- ДГМ и то у делу Јабучког пута

Насеље „Караула“ (целина 4а) прикључено је на дистрибутивну мрежу града преко РМРС 1. Са леве стране пута (гледајући из правца града Панчева) изведена је ДГМ на коју је прикључено насеље Караула као и производни објекти који се настављају уз Јабучки пут.

- гасовод високог притиска РГ-04-07 Батајница - Панчево,

Са овог гасовод изведено је прикључење на ГМРС „ФЛОТ“ (целина 4б) са које се снабдевају индустрије ФСХ и Скробара као и „северна насељена места“ (Качарево, Глогоњ, Јабука).

- На подручју Целине 4а егзистира разделни гасовод Батајница-Панчево РГ 04-07, са кога се одваја гасовод за ГМРС „Леди“. ГМРС „Леди“ је изграђена у ван грађевинском реону за потребе снабдевања пумпе „Леди“.

- Нафтовод Нови Сад - Панчево (ДН-2) пречника 18“ са оптичким каблом за систем даљинског управљања и системом катодне заштите тангира подручје целине 4а

На подручју обухваћеном овим планом, потрошачи се снабдевају топлотном енергијом путем индивидуалних ложишта, из оних енергената који им економски и еколошки највише одговарају. Гасификована је само зона насеља Караула. Осим насеља Караула гас троше и индустријски потрошачи са ГМРС „Флот“.

- **Јавно и друго зеленило**

Јавно зеленило у регулацији улица

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.

Формирати једностране или двостране дрвореде или засаде у комбинацији са шибљем у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима ширина профила то дозвољава.

Зеленило уз водотокове

Простор овог Плана се налази у зони могућег утицаја на природне вредности водотока Тамиш. У сливу ове реке постоје још увек очувани природни екосистемима, прецизније речено, станишта изузетних природних вредности, ретких и угрожених биљних и животињских врста, где је прописан I

степен заштите. Завод за заштиту природе би у наредном периоду требало да обави валоризацију Потамишја ради проглашења нових заштићених природних добара. На овом делу простора обухваћеног овим Планом озелењавање се може вршити само по предходним условима Завода за заштиту природе.

Простор око Наделе се мора озелењавати у складу са режимом заштите овог водотока.

3.5. Непокретна културна и природна добара

3.5.1. Евидентирана и заштићена културна добра

Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају предходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана генералне регулације: Целина 4а – Караула са јабучким путем и 4б – Скробара

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, за предметни простор важе Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају предходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана генералне регулације: Целина 4а – Караула са јабучким путем и 4б – Скробара Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

На простору који је обухваћен овим Планом, нема евидентираних споменика културе, заштићених амбијенталних целина као ни објеката који су у поступку утврђивања за непокретна културна добра.

3.5.2. Евидентирана и заштићена природна добра

На подручју обухваћеном планом није регистровано ниједно заштићено природно добро или вредност.

3.5.3. Инжењерско-геолошке карактеристике терена

Према Сеизмолошкој карти, за повратне периоде од 50, 100, 200, 500, 1000 и 10000 година, у којој је приказан очекивани максимални интензитет земљотреса, са вероватноћом дешавања 63%, подручје Панчева се за повратни период од 500 година налази у зони 8 интензитета МСК скале. То значи да се грађевински објекти морају пројектовати и градити рачунајући са сеизмичким утицајима јер, иако није било катастрофалних потреса, таква могућност се не може искључити.

Поштовати све мере заштите од земљотреса као што су: поштовање принципа асеизмичког пројектовања објеката, примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима, поштовање урбанистичких мера заштите и смањења повредивости територије (дефинисање безбедних површина на слободном простору - паркова, тргова, игралишта - која, у случају земљотреса представљају безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва) и сл.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према важећем правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима. Мере заштите од земљотреса су примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др. Поред тога, неопходно је и строго поштовање и примена важећих законских прописа за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

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

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

У погледу инжењерско-геолошких карактеристика тла, нема посебних ограничења.

3.6. Животна средина

Незадовољавајућем квалитету ваздуха на ширем подручју доприносе локална клима и неповољни метеоролошки услови у Панчеву, посебно изражени у јесен и зиму. У питању су тзв. епизоде и епизодна загађења, када се највећа концентрација загађујућих материја распростире водоравно у правцу ветра и када у периодима „тишине“ (одсуства кретања ваздуха) све загађујуће материје (из индустријских и комуналних извора (саобраћај, ложишта)) остају у насељу. То значи да највећи утицај на квалитет ваздуха у насељеним местима током јесени и зиме имају индивидуална ложишта у комбинацији са метеоролошким приликама и уз кумулативно дејство константних емисија из индустрије и саобраћаја. У доњим слојевима атмосфере ваздух је топлији и креће се ка горњим хладнијим слојевима што омогућава нормалну дисперзију. Међутим, приликом наглог расхлађивања тла долази до температурне инверзије. Приземни ваздух је хладнији од оног у вишим слојевима,

због чега је онемогућена дисперзија. Висок ваздушни притисак, одсуство ветра, велика влажност ваздуха, магла и температурна инверзија отежавају распростирање загађујућих материја у висину и даљину, задржавају их у приземним слојевима и концентришу у близини извора загађења.

Извори загађивања ваздуха на простору Карауле и Скробаре могу бити: тачкасти енергетски извори – индустријска ложишта за сагоревање гориво ради добијања енергије (сумпордиоксид и азотни оксиди); површински извори - лагуне за делимичну обраду отпадних вода са чије се слободне површине ослобађају амонијак и сулфиди врло непријатног мириса и тачкасти/процесни извори - емитују прашкасте материје. На квалитет ваздуха утичу и приземни извори емисија, који су у вези са радом привредне зоне и интензивним коришћењем државног пута IIA категорије: моторизован друмски путнички и теретни саобраћај (тзв. линијски извори загађивања).

На основу вишегодишњег, вишедеценијског праћења квалитета ваздуха на мерним местима у Панчеву, и с обзиром на прошлогодишња мерења, које обавља Завод за јавно здравље Панчево и градска управа, посредством аутоматског мониторинг система, јасно је да је у Панчеву, а вероватно и на подручју које План обухвата, хронична загађеност ваздуха честицама (чађ и PM_{10}). Чађ је, наравно, највише детектована за време грејне сезоне, зими. На срећу, прошле 2017. године, као и у протеклих десет година је просечна годишња концентрација чађи на свим мерним местима била нижа од ГВ за чађ за годину.

Мониторинг буке локална самоуправа је 2017. године обавила преко Завода за јавно здравље Панчево. Ниво буке је праћен на 41 места, а на девет мерних места радним даном и викендом. Један од доминантних нивоа буке од значаја за подручје Плана је и саобраћај. У пролећно-летњој сезони 2017. године дневна бука је угрожавала 12,8% становника Панчева, веома је угрожавала 8,97%, док је ноћна бука угрожавала 13,88% грађана а веома 5,9% Панчеваца.

У току 2017. године је Градски завод за јавно здравље, за потребе Града Панчева, испитивао квалитет земљишта. Њиме је утврђено да су поједини тешки метали на локацијама близу простора који План обухвата прекорачивали ГВ, али не и ремедијациону вредност, што указује да нема значајније загађености. Најчешће је било повећано присуство никла.

Квалитет подземних вода на предметном простору највише зависи од начина коришћења земљишта, од третмана отпадних вода и отпада, нарочито опасног. Мониторинг квалитета подземних вода који организује локална самоуправа није обухватио северни део града и околине. Зато се могу искористити резултати истраживања квалитета подземних вода које је, преко овлашћених организација, спровела Индустрија скроба Јабука у Панчеву. Утврђено је да је 2011, 2013, 2014. и 2015. године вода из пет бунара испољила стабилан квалитет.

Квалитет површинских вода локална самоуправа прати преко Завода за јавно здравље који је у 2017. години испитивао квалитет воде Тамиша, на три профила - на купалиштима у Глогоњу, Јабуци и Панчеву. Резултати проучавања у 2017. години показују да ни на једном месту није било повећаног присуства тешких метала (олово, цинк, кадмијум, жива и никл). Вода Тамиша је, упркос уоченим прекораченим вредностима параметара за I, II и III класу бонитета, према Уредби о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање, могла 2017. године да се користи за купање и рекреацију, осим у једном случају. Повремена истраживања квалитета воде Наделе је обављао Департман за хемију, биохемију и заштиту животне средине Природно-математичког факултета, Универзитета у Новом Саду у склопу Мониторинга квалитета површинских вода у АП Војводина. Последње, из 2013. године показује да вода није била загађена тешким металима ни пестицидима. Са друге стране, анализом седимента је утврђено присуство никла изнад МДК на оба испитивана профила, Скробара и Иваново, док је концентрација цинка и кадмијума била незнатна, али приметна.

Истраживачи Департмана закључују да је квалитет воде Наделе, узводно од Скробаре добар по свим показатељима, да би после Скробаре дошло до његовог драстичног погоршања, услед изливања необрађених отпадних вода.

Када је 2016. године иста установа, за потребе предузећа Индустрија скроба, поредила резултате анализе узводних и низводних узорак утврдила је да се узводна локација узорковања из Наделе може сврстати у IV/V класу вода (органске материје, амонијак), а низводна локација, због негативних вредности скоро свих параметара, далеко ван V категорије вода. Оцењено је да предузеће има негативан утицај на реку због повећања садржаја органске материје и нутријената у реципијенту.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

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

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора при изменама и допунама

Плана је задржавање основне намене дефинисане у Генералном урбанистичком плану Панчева, 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. Површине јавне намене

5.1.1.1. Јавне површине и објекти

Грађевинско земљиште јавне намене се користи на следећи начин:

- Саобраћај
- Комуналне зоне и објекти
- Водне површине и објекти
- Социјално становање
- Јавно зеленило (заштитно зеленило)

Саобраћајне површине

Све саобраћајне површине, односно насељске саобраћајнице у пуном профилу са зонама уличног зеленила су предвиђене као површине јавне намене. За саобраћајнице за које је неопходно проширење постојећих ширина и где су планиране веће регулационе ширине, потребно је извршити експропријацију земљишта.

Комуналне зоне и објекти

Обухвата комплексе комуналних површина, објеката о постројења, као и објекте инфраструктуре. Постоји могућност формирања појединачних мањих комплекса у насељу у оквиру насељских блокова или у оквиру профила насељских саобраћајница (аутоматска телефонска централа, трафо станице, мернорегулационе станице, итд.).

Водне површине и објекти

Све водне површине – канали и река Тамиш су површине јавне намене.

Социјално становање

Обезбеђује простор за социјално становање, на земљишту јавне намене, као дефицитарног садржаја на подручју града. Простор задовољава основне критеријуме за одређивање локација за социјално становање, као што је близина постојећег становања, здраво и природно прихватљиво место, релативно лака доступност јавном превозу, релативно добра инфраструктурна опремљеност локације и др. Зона социјалног становања односи се на изградњу објеката у блоку отвореног типа. Подразумева доградњу постојећих објеката или изградњу нових објекта социјалног становања до максималних параметара за зону/блок. Објекти централних садржаја могу се користити само у својој или у сродним наменама. Као компатибилне намене сматрају се оне из области, образовања, социјалних делатности, културе и уметности и делимично трговине и услуга – оне које за предмет рада имају уметничка дела, предмете/рукотворине одређених социјалних и друштвених група (народна радиност, дечји радови, радови особа са посебним потребама, народна кухиња и сл.) и др. Садржаји у функцији социјалног становања и установа социјалне заштите.

Јавно зеленило обухвата блоковско зеленило, парковске површине и заштитно зеленило.

Заштитно зеленило

Претходним планским документима, као и овим Планом, предвиђен је заштитни појас између привредних погона и насеља или зона других намена. Њихова улога је у заштити од аерозагађења, затим, визуелна баријера од околног простора, смањење утицаја ваздушних струјања у усмеравању гасова ка насељима, уз њихову апсорпцију кроз процесе фотосинтезе. Томе треба додати естетске вредности које имају позитиван психолошки утицај како на запослене, тако и на становнике околних насеља.

Заштитно зеленило формирати уз јавне путеве и у оквиру железничког коридора у виду линијског и група зеленила, водећи рачуна о одредбама важећих закона о безбедности саобраћаја. Ово зеленило, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје.

5.1.1.2. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја

Саобраћајна инфраструктура

За део насеља у оквиру граница обухвата плана урађено је саобраћајно решење, приказано на приложеном графичком прилогу.

Предложеним саобраћајним решењем планирана саобраћајна мрежа има карактер јавног земљишта. У оквиру планираних регулационих ширина постојећих и планираних саобраћајница све саобраћајне површине и саобраћајни капацитети: пешачке и бициклистичке стазе, коловози, паркинг простори, аутобуска стајалишта и др. су јавног карактера.

Планирана саобраћајна мрежа максимално је усклађена са трасама постојећих улица и путева, некатегорисаних путева. Према предложеној категоризацији уличне мреже – саобраћајне мреже за део насеља - Целина 4а и 4б – Караула са Јабучким путем и Скробара у насељеном месту Панчево, егзистирају:

- главна градска саобраћајница – Јабучки пут и надаље пут Панчево – Скробара,
- саобраћајнице нижег реда – примарне сабирне и стамбене,
- зонске саобраћајнице.

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 „Аеродромски“ и „Караула“ који пресецају простор обухваћен планом. Планом се дефинише и регулација реке Тамиш што подразумева делимично изградњу обалоутврде по постојећој високој обали и изградњу одбрамбеног насипа чиме ће постојеће градске парцеле прећи у брањено подручје.

Водоводна мрежа и објекти

Капацитети не задовољавају тренутне потребе постојећих потрошача, па се тренутно ради пројекат реконструкције постојеће и изградње нове дистрибутивне мреже у насељу Караула и Скробара који ће се прикључити на постојећи магистрални водовод за „северна села“. У свим улицама ће се формирати дистрибутивни развод адекватног пречника у односу на планирану намену. У делу обухваћеном новом проширеном границом грађевинског реона изнад пута за Качарево и насељу Скробара изградиће се такође дистрибутивна мрежа која ће се прикључити на постојећи магистрални водовод дуж Качаревачког 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.

Канализациона мрежа и објекти

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 Јабучког пута којом ће се будући канализациони систем преко „Потамишког колектора“ спојити са постојећим градским колектором како би се отпадне воде одвеле на будуће централно градско постројење за пречишћавање отпадних вода.

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

Атмосферска канализација.

Што се тиче каналске мреже постоји отворена каналска мрежа која је на неким краћим деоницама (пролазак испод пута) чак и зацењљена. Планом се предвиђа могућност изградње нових деоница отворене каналске мреже (са пратећим уставама и препумпним станицама) којима ће се спојити мелиорациони сливови Тамиша и Надела. Такође се оставља могућност изградње цевних колектора у уличним профилима и дренажних система у оквиру уређења радних зона «Јабучки пут» и «Северна гринфилд зона». Реципијент за зацењљене 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.

Електроенергетска инфраструктура

Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски или ваздушно. У зонама раскрсница предвиђено је спајања коридора у свим правцима ; Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. НН мрежу изводити подземно- кабловски или ваздушно.

За **планиране зоне** пословања са компатибилним наменама, планирана СН и НН мрежа је подземна.

На основу планираног раста потрошње планирана је изградња ТС 20/0,4 kV / kV са одговарајућим коридором 20 kV и 0,4 kV коридором. Трансформаторске станице планиране су у близини нових пословних и стамбених објеката,(за мање потрошаче и за јавну потрошњу, јавно осветљење и слично).

Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.

Планира се одговарајућа јавна расвета за све коловозне и пешачке комуникације.

Електронска комуникациона инфраструктура

На предметном подручју Целина 4-а-Караула са Јабучким путем постоји ваздушна мрежа која не задовољава потребан број телефонских прикључака.Планирана је изградња телекомуникационе кабловске канализације ради спајања постојеће ТТ канализације у делу Улице Јабучки пут, дуж пута Панчево-Зрењанин, кроз коју пролази оптички кабл Панчево-Перлез.Потребно је капацитете ТК канализације прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија је изградња планирана .

Термоенергетска инфраструктура

Циљеви и стратегија развоја термоенергетике Панчева, дефинисани су Генералним урбанистичким планом Панчева (2012). У ГУП-у Панчева природни гас је дефинисан као најекономичнији и најеколошкији гориво.

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 "прљава" 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.

Зоне 4а и 4б које су обухваћене овим изменама, предвиђене су за гасификацију.

Постојеће мреже градског гасовода и дистрибутивног гасовода се задржавају. У планираним регулацијама улица водиће се и нова дистрибутивна гасна мрежа за снабдевање широке потрошње. У наредном планском периоду планира се изградња градског гасовода као могућа веза насеља Скробара и града Панчева. Снабдевање гасом предметног подручја вршиће се са градског и дистрибутивног гасовода. Снабдевање ће се вршити из МРС „Скробара“ у саставу РМРС „Флот“, РМРС „Караула“ и МРС „Леди“ у саставу ГМРС „Леди“.

Целина 4а има изведене трасе градске и дистрибутивне мреже. Због евентуалног пораста потрошње у целини 4а а у случају да постојећа ДГМ нема довољно капацитета планира се изградња МРС која ће бити прикључена на градски гасовод. Градски гасовод који снабдева фабрику „Утва“ је ограниченог капацитета па је потребно „појачати“ систем са новим градским гасоводом.

Целина 4б има делимично изведени дистрибутивни гасовод за широку потрошњу и за део северне индустријске зоне. На овом простору такође егзистирају гасоводи за „северна“ села (Јабука, Глогоњ, Качарево) преко РМРС „Флот“ у фабрици „Скробара“.

Треба планирати изградњу градског гасовода у целини 4б као веза са градским гасоводом у целини 4а ради сигурности у снабдевању потрошача како у у целини 4 тако и у целини 11.

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.

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

Зеленило на површинама јавне намене

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

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

5.1.2. Површине остале намене

ЗОНА СТАНОВАЊА

Становање са компатибилним наменама

Породично становање на Караули планирано је да остане на постојећим локацијама као најзаступљенији облик становања у овом делу града. Вишепородично становање могуће је остварити уколико се испоштују параметри из правила грађења.

У овој зони дозвољена је осим намене становања (породичног и вишепородичног) и изградња објеката само пословног садржаја (без функције становања), и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, културе, образовања и слично. Услов је да то буду садржаји који неће реметити основну стамбену функцију, односно који су јој компатибилни. Поред ових функција дозвољава се развој заната и осталих услужних делатности примерених стамбеној зони, а у складу са условима заштите животне средине.

Дозвољене делатности у оквиру породичних и вишепородичних стамбених и пословних објеката у зонама са становањем, могу се планирати из области:

- трговине (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)
- услужног занатства (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
- угоститељства (мотели, пансиони, ресторани, таверне, ђеваџинице, чајџинице, кафићи, пицерије, хамбургернице и сл.)
- здравства (болнице, клинике, институти, апотеке, опште и специјалистичке ординације, стационари, и сл.)
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.)
- забаве (билијар салони, салони видео игара, интернет кафеи, кладионице и др.)
- спорта (теретане, вежбаоне, аеробик и сл.)
- пословно-административних делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои и сл.)
- пољопривреде (пољопривредне апотеке, ветеринарске амбуланте за кућне љубимце и сл.)
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину. буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од било које врсте загађења.

*Погребна предузећа (продавнице погребне опреме) не могу се налазити у овим зонама. Могу се поставити само на парцели гробља или у контактної зони зеленог појаса уз гробље.

Планска санација постојећег породичног становања у изграђеним деловима града са неутврђеном урбаном матрицом, би омогућило:

- реконструкцију урбане матрице уз интервенције у погледу побољшања стандарда и проширења саобраћајне мреже и по могућности, увођење дрвореда;
- побољшање стандарда становања увођењем пратећих комерцијалних садржаја; опремање потребном инфраструктурном мрежом;
- изградњу нових стамбених објеката (породичног и вишепородичног) ниже спратности према правилима грађења која дефинишу квалитетан стандард становања који ће чинити будући амбијент.

Нове локације за стамбену изградњу

Овим Планом за нову стамбену изградњу планирани су делови насеља у целини 4б.

Планска изградња породичног и вишепородичног становања на овој локацији треба да омогући:

- изградњу нових објеката високог стандарда енергетски ефикасног становања, спратности и положаја објеката у складу са датим параметрима;
- висок стандард опремљености инфраструктурном мрежом;

ЗОНА ПОСЛОВАЊА

Пословање са компатибилним наменама

Делови зона "Караула са Јабучким путем" и „Скробара“ 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 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.

У овој зони се налази и зона ограничене градње – коридори електроенергетских инсталација и коридори цевовода. У коридорима магистралних електроенергетских далековаода дозвољена је градња првенствено паркинг 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.

У зони 4а налази се и зона забрањене градње, односно заштитна зона у циљу заштите узлетно-слетне стазе аеродрома.

Туристичко-рекреативна зона

Туристичко рекреативна зона обухвата делове зоне "Караула са Јабучким путем" уз корито реке Тамиш од границе обухвата плана на западу до природне високе обале (зоне становања на Караули).

ПРИВРЕДНА ЗОНА

Индустрија посебне намене- просторна целина Индустрија скроба Јабука и Фабрика сточне хране Јабука заджава своју локацију и намену са активностима на уређењу простора комплекса и смањењу загађења животне средине. За ову просторну целину примењује се План детаљне регулације за привредну зону Индустрија посебне намене просторна целина индустрија скроба "Јабука" и фабрика сточне хране "Јабука" у насељеном месту Панчево (Сл.лист града Панчева бр. 35/2017)

У делу северне индустријске зоне примењује се ПДР за подручје северне индустријско пословно производне зоне у Панчеву (Сл.лист града Панчева бр. 30/2017 и 1/2018-исправка).

ОГРАНИЧЕЊА У ЗОНАМА

Зона ограничене градње – коридори електроенергетских инсталација и коридори цевовода

У коридорима магистралних електроенергетских далековаода дозвољена је градња првенствено паркинг 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.

Зона забрањене градње (за касарну „Растко Немањић“)

Зона забрањене градње за ову касарну дефинисана је условима министарства одбране РС (Пов. Број 2437-9 од 28.09.2010. год. и допунским условима Пов. Број 2437-25 од 21.12.2010.год.).

5.2. Биланс планиране претежне намене површина

6. Т1-Табела биланса површина јавне намене

Грађевинско земљиште	Површина	%
А.) Јавна намена	90 35 58	20,77%
саобраћајнице	62 48 28	14,36%
комуналне зоне и објекти	0 18 70	0,04%
зоне заштитног зеленила	8 91 50	2,05%
водне површине	14 11 97	3,25%
социјално становање	4 65 13	1,07%
Б.) Остала намена	344 64 04	79,23%
Укупна површина грађевинског земљишта	434 99 62	100,00%

6.1. Заштита непокретних културних добара

Археолошки услови и мере заштите

Посматрајући распоред археолошких локалитета на Целинама 4а – Караула са јабучким путем и 4б – Скробара, може се издвојити неколико зона:

- Потес "Караула", који се пружа од горњо-варошке циглане, односно пруге Панчево - Београд, до споменика Стратиште, представља један низ археолошких локалитета. Поред насеља из свих временских периода, јављају се и некрополе, а истицале су се нарочито три хумке чији материјал припада бронзаном добу.
- На предметном простору констатовани су следећи археолошки локалитети:
- 1. "Караула" - констатована праисторијска керамика на Њиви Петровић Радомира, испод високе леве обале Тамиша;
- 2. Локалитет на њиви Љубе и Пере Раданова (Панчево, Карађорђева 75), између салаша Мазалог Јоке и Попов Душка, уз ивицу старе обале Тамиша;
- 3. Локалитет са римско-провинцијалном и бронзанодобном керамиком на простору дуж старе обале Тамиша од изласка из Панчева (Њива Лојпут Душка, Панчево Ул. Стевице Јовановића 16);
- 4. Хумка без површинских налаза налази се у близини границе (западне) од аеродрома Панчево, са десне стране пута Панчево - Јабука (кота 80);
- 5. Хумка без површинских налаза, налази се насупрот претходној на левој страни пута Панчево - Јабука, на високој обали Тамиша;
- 6. Хумка са површинским налазима бронзанодобне керамике, налази се на левој страни пута Панчево - Јабука (преко пута аеродрома);
- 7. на потесу Српско поље II - источна обала Надела до пута Панчево-Качарево, код Штиркаре - констатована је бронзанодобна, сарматска и средњовековна керамика, керамика гвозденог доба и фрагменти посуде турског доба;
- 8. на локалитету код индустрије скроба на гребену депресије, лево од асфалтног пута Панчево - Качарево (трећа дуж од раскрснице за Црепају) - констатовани покретни налази сарматске културе и праисторијског културног периода,

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План генералне регулације Целина 4а – Караула са јабучким путем и 4б – Скробара, подручја у катастарској општини Панчево, може се планирати на основу следећих археолошких услова за:

- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- на целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

Архитектонско - урбанистички услови

Амбијенталну целину од урбанистичког значаја представља Старо градско језгро. Подручје целине 4 за коју се израђује овај План, налази се ван ових граница.

Архитектуру нових објеката потребно је ускладити са традиционалним вредностима и начинима обликовања у банатским насељима. Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент.

Са становишта заштите, очување урбане историјске целине дефинисане валоризацијом у оквиру овог простора, подразумева очување наслеђених урбаних вредности, споменичких вредности и амбијентално архитектонских вредности просторних целина и појединачних објеката.

Усклађено уређење целине простора и очување типологије градње треба применити на цело грађевинско подручје Панчева .

Урбанистичке вредности природне околине Панчева треба очувати и презентовати као посебну вредност. Однос између урбане историјске целине и природне околине Панчева треба интегрисати у политику економског и друштвеног развоја као и урбаног и регионалног планирања на свим нивоима

6.2. Заштита природне средине

На предметном подручју нема регистрованога заштићеног природног добра. Треба међутим обратити пажњу и заштитити станишта појединих заштићених врста, као и на заштиту важних еколошких коридора, река Тамиш и Надела.

6.3. Заштита животне средине

Кључни предуслов мера заштите животне средине је изградња одговарајуће инфраструктуре, пре свега, одвојених система прикупљања и одвођења употребљених санитарних вода (тзв. фекална канализација) и атмосферских вода (тзв. кишна канализација). Будући да близу Наделе има више предузећа која своје отпадне воде деценијама непосредно или посредно испуштају у реку неопходно је санирати и очистити Наделу и уредити приобаље. Пре тога, сва предузећа која своје отпадне воде, санитарне и технолошке, испуштају у Наделу, треба да поставе постројење за предtretман, односно обраду технолошких отпадних вода. Посебно је питање сме ли се и тако обрађена вода упуштати у реку јер је проток воде изузетно слаб, а моћ самопречишћавања врло мала. Око водотока је неопходно успоставити заштитни појас од 50 m чиме би се ублажио утицај пољопривредне и других делатности на приобаље и квалитет воде.

Улагање у нова постројења је могуће само у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину. Власници предузећа и оператери постројења су дужни да предузимају превентивне и регулативне мере заштите животне средине и употребљавају технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине, односно спадају у најбоље доступне технике. Њихова обавеза је да стално подижу „еколошки“ учинак својих делатности. Осим тога, уколико њихово предузеће има нуспроизводе, тј. ствара отпад они треба да поштују начела хијерархије управљања отпадом, воде евиденцију о насталом отпаду, разврставају га према пореклу, категорији и карактеру, управљају њиме, складиште га и прате његово кретање.

Иако није утврђена значајнија загађеност земљишта на подручју Панчева, сам Град Панчево је предложио да буде настављен и проширен систематски мониторинг квалитета тла.

Пословно-производне зоне треба да буду опасане одговарајућим заштитним зеленилом и на одређеном заштитном одстојању према стамбеној зони.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Концептуални оквир планирања, уређења и заштите планског подручја се не мења у односу на основни План. Израдом измена и допуна плана потезно је задржати две одвојене просторне целине 4а и 4б.

Израдом измена и допуна плана ће се углавном задржати садашњи, већ формиран просторни

оквир и планирана намена, а то је подручје у којем је у већој мери заступљено породично становање, пословање и индустрија.

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

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора при изменама и допунама Плана је задржавање основне намене дефинисане планом вишег рада, развој урбанистичких целина кроз сопствене специфичности, дефинисање површина јавне намене за изградњу јавних објеката, евидентирање грађевинског земљишта у јавној својини и његово рационалније коришћење, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, провера постојећих капацитета изградње, подизање нивоа стандарда становања и пословања, побољшање квалитета животне средине и увођењу мера њене заштите и сл.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕЛИНА 4А - КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ
И 4Б- СКРОБАРА У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕЛИНА 4А - КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ
И 4Б- СКРОБАРА У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД