



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

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 089 У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Број: 05-38/2019
Дана: март 2019.год.

Обрађивач :



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

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

В.Д. Директора:

Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.

Панчево, март 2019.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

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКА 089
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

В.Д. Директора

Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.

Број предмета

05-38/2019

Одговорни урбаниста

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

Стручни тим

геодезија

Марко Марић, дипл.инж.геод.

водовод и канализација

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

саобраћај

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

термоенергетика

Бела Каић, дипл.инж.маш.

електроенергетика

Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

зеленило

Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.

услови и сагласности

Вера Марковић, дипл.пр.планер

животна средина

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

служба за правне послове

Милан Балчин, дипл.правник

Техничка подршка

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

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

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

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

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Помоћник директора за послове урбанизма и управљање путевима

Бела Каић, дипл.инж.маш.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

в.д. Директора

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 089 У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
 - 3.1. Грађевинско подручје са претежном наменом површина
 - 3.2. Објекти и површине за потребе јавних садржаја
 - 3.3. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило
 - 3.3.1. Саобраћајна инфраструктура
 - 3.3.2. Водопривредна инфраструктура
 - 3.3.3. Електроенергетска инфраструктура
 - 3.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура
 - 3.3.5. Термоенергетска инфраструктура
 - 3.3.6. Јавно и друго зеленило
 - 3.4. Површине остале намене
 - 3.5. Непокретна културна добра
 - 3.6. Животна средина
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА
 - 5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара
 - 5.1.1. Објекти и површине јавне намене
 - 5.1.1.1. Јавне површине и објекти
 - 5.1.1.2. Комунална инфраструктура
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура

- 5.1.1.3. Комунална инфраструктура
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура
 - Електроенергетска инфраструктура
 - Електронска комуникациона инфраструктура
 - Термоенергетска инфраструктура
 - 5.1.1.4. Зеленило на површинама јавне намене
 - 5.1.2. Површине остале намене
 - 5.1.2.1. Остале намене са јавним коришћењем
 - 5.1.2.2. Становање са компатибилним наменама
 - 5.1.2.3. Пословање са компатибилним наменама
 - 5.2. Биланс планиране претежне намене површина
 - 5.3. Заштита непокретних културних добара
 - 5.4. Заштита животне средине
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из плана вишег реда - положај у односу на град
2. Планирана претежна намена површина

III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

	 5000146691426	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	08484015

СТАТУС	
Статус привредног субјекта	Активан

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Јавно предузеће

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

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА	
Адреса седишта	
Општина	Панчево
Место	Панчево
Улица	Карађорђева
Број и слово	4
Спрат, број стана и слово	/ /
Адреса за пријем електронске поште	
Е- пошта	e-posta@urbanizam.pancevo.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	18.03.1993
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101051396

Дана 27.11.2018. године у 12:42:42 часова

Страна 1 од 3



Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

160-0000000461690-69
160-0058500000250-52
840-0000000954743-18

Контакт подаци

Телефон 1

013/219-0-300

Телефон 2

013/219-0-320

Интернет адреса

www.urbanizam.pancevo.rs

Подаци о статусу / оснивачком акту

Датум важећег статута

22.05.2013

Датум важећег оснивачког акта

29.11.2016

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име

Славе

Презиме

Бојацински

ЈМБГ

0103981710170

Функција

В.д. директора

Ограничење

супотписом

не постоји ограничење супотписом

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име

Милан

Презиме

Стојановић

ЈМБГ

0712987860006

Чланови надзорног одбора

1. Име

Верица

Презиме

Јовановић

ЈМБГ

1709961767019

2. Име

Тајјана

Презиме

Вуксан

ЈМБГ

2804975865028

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име

Град Панчево

Дана 27.11.2018. године у 12:42:42 часова

Страна 2 од 3

Регистарски /
Матични број 08006911

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 1.000,00 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23.05.2013

Неновчани

вредност	датум	опис
Уписан: 0,10 RSD		Сва средства ЈП Урбанизам Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства Друштвеног фонда грађевинског земљишта и путева општине Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства ЈП Стан Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.

	износ(%)
Сувласништво удела од	100,0000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
Уписан: 1.000,00 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23.05.2013

Регистратор/Миладин Маглов



Дана 27.11.2018. године у 12:42:42 часова

Страна 3 од 3



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Оливера С. Драгаш

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2305965865066

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0884 06



У Београду,
19. јануара 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКА 089
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, 145/2014 и 83/2018), чланова 39. став 1. тачка 5. и 98. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 25/15-пречишћен текст и 12/16) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела блока 089 у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 34/18), приступа се изради

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 089 У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

На основу Одлуке Скупштине Града Панчева о изради **Плана детаљне регулације дела блока 089 у насељеном месту Панчево** ("Службени лист града Панчева" број 34/18), потребно је израдити елаборат за рани јавни увид.

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 64/2015), израђен је овај елаборат за потребе спровођења процедуре Раног јавног увида у плански документ.

1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Израдом плана обухваћен је простор који је у оквиру плана вишег реда, ПГР Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево, дефинисан за даљу планску разраду кроз израду плана детаљне регулације.

Оквирна граница плана обухвата нешто шири простор, да би се током израде плана сагледало и контактено подручје, тако да је са северозападне стране дефинисана границом постојеће катастарске парцеле број 3138 улица Змај Јове Јовановића, са североисточне стране је дефинисана границом постојеће катастарске парцеле број 3137/2, 3133, 3134, 3135 и 3136, са југоисточне стране је дефинисана делом постојеће катастарске парцеле број 8028/1 улица Ослобођења и 4318 улица Немањина, док је са југозападне стране дефинисана границом постојеће катастарске парцеле број 8042/1 улица Светог Саве.

Оквирна површина обухвата плана износи око 8,2 ха.

Подручје израде Плана детаљне регулације обухвата следеће катастарске парцеле: 3033, 3138, 3137/7, 3137/3, 3137/4, 8028/1, 3137/2, 3137/12, 3137/5, 3137/8, 8028/2, 3137/10, 4282, 8028/3, 3137/6, 3137/9, 4318, 8028/4, 8056/2, 4373, 3137/13, 3137/14, 3137/15, 3137/16, 3137/17, 3137/18 и 8042/1 све КО Панчево.

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ је:

- ПГР Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 19/18 и 25/18)

Извод из планског документа вишег реда:

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене

Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене

• **Комунални објекти и површине**

Група А

Пијаца, осим отвореног дела у којем се продаја врши на тезгама, по ободу комплекса има низове локала у којима се продају прехранбени али и други производи, затим ту су и занатске, услужне, угоститељске, трговинске делатности. Изван ограђеног дела пијаце, постоји и проширење у делу блока према центру града са низовима локала сличних делатности.

Простор пијаце се задржава у садашњим границама (заједно са проширеним делом).

Отворени простор пијаце је могуће наткрити, дозвољена је реконструкција целог пијачног простора уз остваривање подземне етаже за решавање паркирања и смештај магацина, техничких просторија и сл.

Мање пијаце локалног типа се задржавају у садашњем обиму. Дозвољени су радови на побољшању услова рада и пружања услуга, до испуњења параметара дефинисаних овим планом.

На простору обухвата плана нема нових планираних локација за пијаце али се оне могу остварити на површинама јавне намене ако су задовољени просторни и функционални услови.

Око свих пијаца треба омогућити одговарајући паркинг простор и за излагаче и за посетиоце, као и приступ локацији. Уколико су ови услови тренутно неодговарајући, побољшати их колико год то дозвољава ситуација у окружењу.

За све пијаце се може размотрити могућност вишенаменог коришћења простора (у дневном режиму пијаца а у поподневном и вечерњем као трг, простор за одржавање концерата, представа, сајамских, културних, спортских и сличних манифестација) и тиме повећа његова употребна вредност. Овакве пијаце није дозвољено ограђивати.

Пијаце које су једнонаменске, тј. користе се само за своју основну намену, може се оградити транспарентном оградом максималне висине до 200цм која може имати зидани парапетни део максималне висине 60цм. Колске (економски приступи) и пешачке капије морају бити у складу са општим изгледом ограде и обавезно се отворати ка унутрашњости комплекса. Дозвољено је наткривање отвореног дела пијаце лаким кровним конструкцијама али не и затварање.

Параметри:

Из = 40% под објектима (тезге не улазе у овај проценат)

максимална висина објекта у оквиру пијаце:

-максимална висина венца = 6,00м

-максимална висина слемена = 11,00м

простор на ком се налазе тезге може се наткрити надстрешницом тако да максимална висина наткривања може бити максимално = максималној висини венца/слемена која је дозвољена за објекте стамбене/пословне намене у блоку у ком се налази локација пијаце (за пијачне локације у отвореним блоковима, ова висина је максимално једнака висини венца/слемена = 11,50/15,50м)

- кота платоа пијаце на ком се налазе тезге = максимално 0,2м од коте приступног уличног тротара (за постојећу локацију пијаце у делу блока 098, ако се изгради подземна гаража испод површине пијаце, кота приземља може бити = максимално 1,2м изнад коте приступног уличног тротара)
- кота приземља објекта (у оквиру пијачног комплекса) = максимално 0,2м од коте платоа пијаце на главној градској пијаци (део блока 089) паркирање решити у блоку на отвореним и озелењеним паркинг просторима (на свако треће паркинг место – једно дрво) а дозвољена је и изградња подземне гараже чија је максимална површина једнака површини целог пијачног комплекса, а чији раван кров (његова завршна горња кота) може бити у равни терена или максимално 1,20м изнад коте терена

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:

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

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Локације за даљу планску разраду су дефинисане на графичком прилогу: Карта спровођења.

Локације које се разрађују Планом детаљне регулације:

- Блок 036 (Котеж 2)
- Део Блока 113 (Котеж 1)
- Изградња ТС „Панчево 5“ 110/20kV са 110 kV напојним водом и средњенапонским расплетом (планирана у „Малом рити“)
- Површина унутар Блока 040
- Део Блока 034
- Део Блока 035
- У свим случајевима када се, директним спровођењем овог Плана, не може извршити подела грађевинског земљишта на јавну и осталу намену, неопходна је израда Плана детаљне регулације за то подручје.
- Део Блока 089.

○ Рокови израду планова детаљне регулације

Предвиђен рок за израду Плана детаљне регулације је до четири године почев од дана ступања на снагу Плана генералне регулације, осим уколико Скупштина града Панчева не донесе другачију одлуку.

Општа правила уређења простора, правила и услови усмеравајућег карактера и остали услови уређења простора за даљу планску разраду

○ Смернице за локације које се разрађују Планом детаљне регулације

До израде предметног плана, постојећи објекти могу се задржати у затеченом стању. Дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) - све без промене габарита и волумена (без било какве доградње објекта у хоризонталном и/или вертикалном смислу, осим што је дозвољено отварање баца – на начин како је то дефинисано овим планом), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу.

Изузетак у погледу остваривања свих паркинг места на сопственој парцели могу бити само објекти који су под одређеним степеном заштите и то само уколико немају приступ у дворишни простор (тј. не постоји пролаз кроз објект до унутрашњости парцеле) или су укупни услови на парцели такви да нема довољно простора за паркирање.

На зеленим површинама отворених блокова, дозвољено је уређење тих површина садњом дрвећа и другог одговарајућег растиња (у складу са правилима овог плана), постављање децих игралишта, справа за активан одмор одраслих и лица са посебним потребама, парковског мобилијара. Спортски терени се могу поставити али тако да не заузимају више од 20% предметне зелене површине блока.

Основни урбанистички показатељи за становање у отвореним градским блоковима:

Урбанистички параметри за ниво блока у отвореним градским блоковима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Мах. густина становника Ст/ха	Мах. густина запослени х Зап/ха	Мах. Густина корисника (Ст+ Зп) / ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
блокови у централној зони	70-80-90%	100 - 200	100	300	10,20,30%
блокови ван централне зоне	Преко 80%/ до 30%	100 - 200	200	300	30 %
Нови блокови	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде На 5.0 м ² БРГП блока у плану детаљне регулације обавезно је обезбедити 1,0 м ² неизграђене слободне површине.				

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у отвореним градским блоковима

Индекс изграђености	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде
Степен заузетостиблокова средње изградње, до П+4+Пк	35% (на нивоу блока)
Степен заузетостиблоковима високе изградње (постојећи)	30% (на нивоу блока)
Процент озелењених површина на парцели	30% до 40% (на нивоу блока)
Дечија игралишта (3-11 година)	1 м2/стан (мин. 100-150 м2)
Висина за нове стамбене објекте	П+4+Пк(Пс) (22 м до коте венца)
Висина за нове пословне објекте	П+4+Пк(Пс) (22 м до коте венца)
Број паркинг места за становање	1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/ 70 м2 НГП

Растојања објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима

У удносу на фасаду са стамбеним просторијама	1 x вишег објекта
У удносу на фасаду са помоћним просторијама	1/2 x вишег објекта

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

3.1. Грађевинско подручје са претежном наменом површина

Блок 089 се налази у зони градског центра и по намени је подељен на три подцелине – крајњи источни део блока је претежно намењен становању са компатибилним наменама, у средишњем делу се налази градска пијаца док је крајњи западни део намењен јавним службама и пословању.

Део блока 089 који је предмет овог плана, обухвата простор намењен пијаци, јавним службама и пословању.

У овом делу се налазе и два објекта споменика културе, а то су зграда Историјског архива у Немањиној бр. 7 и зграда Дома омладине у ул. Светог Саве бр. 10. Такође, цео западни део блока (намењен јавним функцијама и пословању) је, према условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, дефинисан као зона споменика културе, а припада и заштићеној околини градског језгра.

3.2. Објекти и површине за потребе јавних садржаја

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

- простор градске пијаце
- објект Историјског архива
- објект Дома омладине
- простор унутарблоковске површине

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

3.3. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

3.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Предметни план омеђен је са северозападне стране Улицом Змај Јове Јовановића, са западне стране Улицом Светог Саве, са јужне стране Немањином и са југоисточне стране Улицом Ослобођења. У свим поменутих улицама постоји изграђен савремени коловозни застор који је у задовољавајућем стању и довољне ширине. У Улици Светог Саве постоје одвојене саобраћајне траке разделним острвом, са по две коловозне траке по смеру. На делу испред „зелене пијаце“ у Ул.Ослобођења изграђен је кружни ток са четири уливна тока. У уличним профилима Улица Змај Јове Јовановића и Ослобођења изграђена су паркинг места за потребе свих корисника централних садржаја. Пешачке стазе су изграђене у свим улицама и у задовољавајућем су стању. Бициклистичке стазе егзистирају у Улицама Светог Саве (на страни блока 089) и у Ослобођења (са десне стране посматрано од центра ка Котежу. Унутар самог блока 089 постоји једносмерна интерна саобраћајница која дели просторно овај блок на две целине – пијачни део и део где су

објекти Дома омладине, Историјског архива, Максија (са гаражом) као и разни пословни објекти. Ова саобраћајница као и платои на које се иста надовезује су у лошијем стању те им је неопходна санација и тачно дефинисање. На поменутих платоима као и по зеленим површинама унутар блока се врши неорганизовано паркирање и нарушава функционалност свих садржаја и површина. Кроз блок 089 постоје главни пешачки токови кроз пијачни део као и пешачке комуникације између осталих садржаја које је неопходно дефинисати и реконструисати.

3.3.2. Водопривредна инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

Блокови обухваћени планским документом су опремљени водоводном мрежом. У свим ободним улицама постоји мрежа градског водовода на коју су прикључени директно појединачни објекти или комплекс пијаце као целина. Комплекс „пијаце“ и „платоа са локалима“ је прикључен на градски водовод Ø300 у Ул. Немањиној. Сви објекти у обухвату плана су прикључени на водоводну мрежу. У оквиру комплекса су изведени и улични хидранти.

Канализациона мрежа и објекти

Фекална

Блокови обухваћени планским документом су опремљени канализационом мрежом. У свим ободним улицама постоји мрежа градске канализације на коју су прикључени директно појединачни објекти или комплекс пијаце као целина. Комплекс „пијаце“ и „платоа са локалима“ је прикључен на градску канализацију Ø300 у Ул. Немањиној то јест на главни колектор 600/1100 у Ул. Светог Саве. Сви објекти у обухвату плана су прикључени на канализациону мрежу.

Атмосферска

У свим ободним улицама постоји мрежа градске атмосферске канализације. Блокови обухваћени планским документом су већим делом опремљени мрежом атмосферске канализације. Комплекс „пијаце“ и „платоа са локалима“ је прикључен на градску атмосферску канализацију Ø500 у Ул. Змај Јове Јовановића.

3.3.3. Електроенергетска инфраструктура

Подручје обухваћено овим Планом напаја се из постојећих трансформаторских станица које су повезане средњенапонским кабловским водовима.

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

3.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура

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

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

КДС мрежа

На простору обухваћеним овим Планом не постоји КДС инфраструктура.

3.3.5. Термоенергетска инфраструктура

На подручју обухваћеном овим планом, поједини потрошачи за потребе грејања простора се снабдевају енергентом – природним гасом из дистрибутивног гасоводног система до 4 бара, за широку потрошњу и дистрибутивног градског гасоводног система.

У обухвату плана нема изграђених централизованих топлотних извора. Поједини већи потрошачи се снабдевају топлотном енергијом из централизованог топлификационог система ЈКП „Грејање“ Панчево из суседних блокова као и из сопствених топлотних извора – котларница на течном и гасовитом гориву.

У ободним улицама око Блока 089 је изграђена градска и дистрибутивна гасоводна мрежа али се на жалост, на овом и ширем подручју гас не користи у оној мери у којој заслужује. Потрошачи који нису прикључени на топлотификациони или гасификациони систем, греју се индивидуално – локално, путем индивидуалних ложишта, оним енегрентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара.

3.3.6. Јавно и друго зеленило

Ово је површина у централном делу насеља која је недовољно уређена. Као основно, терен није адекватно припремљен овој врсти зелене површине, а ни садни материјал није адекватно негован. Приметно је да велики број садница недостаје, а ни постојеће нису у добром здравственом стању.

Слободна површина у окружењу овакве врсте објекта треба да садржи мобилијар намењен пасивној рекреацији одраслих тј. одмору у хладовини у краћем временском периоду. Врсте садница које би се користиле треба да буду без трнова или отровних делова хабитуса. Са естетског становишта коришћене врсте треба да имају током читаве године поједине делове хабитуса са изразитим естетским ефектима (цвет, атрактивну боју листа, или декоративан плод у зимском периоду и сл.).

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

Значајно је да се и саобраћајнице назначе дрворедима.

3.4. Површине остале намене

Као остала намена, у простору обухвата плана заступљено је пословање у појединачним објектима, а ради се о пословању из области трговине и услужних делатности.

Објекти су спратности П и П+1.

3.5. Непокретна културна 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.

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

Утврђена непокретна културна добра су:

1. зграда Историјског архива у Немањиној бр. 7
2. зграда Дома омладине у ул. Светог Саве бр. 10
3. унутарблоковска површина у западном делу блока 089 је дефинисана као зона споменика културе

Цео западни део блока је у зони заштићене околине градског језгра.

Објекти и локалитети од културно-историјског значаја раде се искључиво према условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Заштита културних добра подразумева очување свих карактеристика на основу којих је утврђено њихово културно својство. Заштита се односи на све категорије непокретних културних добара и подразумева конзервацију и презентацију већ истражених непокретних културних добара, као и истраживање угрожених локалитета и спречавање њиховог даљег урушавања.

3.6. Животна средина

Блок 089 је омеђен двома саобраћајницама на којима се одвија интензиван моторизован саобраћај: са западне стране улицом Светог Саве, а са југоисточне Улицом ослобођења. Нешто је мањи интензитет саобраћаја у Немањиној улици на јужној, Змај Јовиној на

северној и Ружиној улици на источној страни. Највећи део загађености ваздуха и повишени ниво буке потичу управо од моторизованог саобраћаја. Пијачним данима је он појачан у свим овим улицама које окружују зелену пијацу и трговинске објекте. Други извор загађивања ваздуха су бројна индивидуална ложишта на чврста горива, која зими могу да угрозе квалитет средине.

У предметном блоку нема ниједног мерног места за праћење квалитета амбијенталног ваздуха, али се у релативној близини налазе чак два: једно Завода за јавно здравље Панчево, код Народне баште и друго, Града Панчева, на почетку улице Цара Душана. Последњи резултати мониторинга Завод за јавно здравље, из 2017. године, на основу систематског 24-часовног праћења концентрације чађи у ваздуху показују да је просечна годишња концентрација чађи, као и последњих десет година, била нижа од ГВ за ову загађујућу материју на годишњем нивоу. Ипак, због повећаног присуства чађи код Завода је неопходна санација, односно смањење концентрације ове загађујуће материје у ваздуху, у просеку 43%.

Исте године је на мерном месту Народна башта Завод континуално пратио концентрацију суспендованих честица (PM_{10} и $PM_{2,5}$) и на основу 347 дневних просека израчунао да је просечна годишња концентрација PM_{10} била $56,81 \mu g/m^3$. У том периоду је током 155 дана просечна 24-часовна концентрација била изнад ГВ и ТВ за дан ($50 \mu g/m^3$). Просечна концентрација честица $PM_{2,5}$ у 2017. години била је $41,76 \mu g/m^3$, што је преко годишње ГВ ($25 \mu g/m^3$) и ТВ ($26,3 \mu g/m^3$), односно више од дозвољеног нивоа изложености ($20 \mu g/m^3$). Полазећи од проучавања индекса квалитета ваздуха за честице PM_{10} и $PM_{2,5}$ Завод је констатовао да је у Народној башти 155 дана била угрожавајућа концентрација PM_{10} , при чему је 81 дана концентрација била са индексом загађен, а 74 дана са индексом веома загађен.

Накнадно обављеном анализом 40 узорак суспендованих честица на присуство тешких метала (кадмијум, олово, жива, никл и арсен) је показано, као и раније, да је просечна годишња концентрација олова нижа од ГВ за годишњи ниво, а просечне годишње концентрације кадмијума, никла и арсена испод циљних вредности (ЦВ) дефинисаних Уредбом.

Просечна годишња концентрација бензо(а)пирена је била $1,31 ng/m^3$, што је, за разлику од претходне године, више од циљне вредности (ЦВ= $1 ng/m^3$). Највећа концентрација бензо(а)пирена у узорцима PM_{10} износила је $7,73 ng/m^3$.

Просечна годишња количина таложних материја износила је $C_{sr}=103 mg/m^2/дан$, што је повећање од $32 mg/m^2$ у поређењу са прошлом годином, односно дупло више него 2015. Године, али је испод дозвољене вредности ($200 mg/m^2/дан$).

Измерена концентрација амонијака није била изнад МДК за дан.

Просечна годишња концентрација бензена била је $C_{cp}=5,1 \mu g/m^3$.

Завод није забележио прекорачење МДК за толуен.

Већ више од деценије, градска управа у својим извештајима о стању животне средине упозорава да је панчевачки ваздух оптерећен чађу, али пре свега суспендованим честицама.

Заводу за јавно здравље Панчево је Град Панчево поверио посао систематског праћења нивоа буке на градском подручју током 2017. године. Мониторинг буке је ова установа обављала на 41 мерном месту током пролећно-летње сезоне.

Завод на крају свог извештаја закључује да је од 90 776 становника Панчева у пролећно-летњој сезони 2017. године, дневном буком било угрожено 12,8% становништва или 11 619 житеља, односно истом буком веома угрожено 8,97% грађана или 8143 становника. Ноћна бука је у исто доба угрожавала 13,88% популације или 12 600 Панчеваца, а веома угрожавала 5,9% становника, тј. 5356 житеља. Стручњаци Завода сматрају да је доминантан извор буке у Панчеву, на највећем броју мерних места, саобраћај. Потом следи бука пореклом из угоститељских објеката, нарочито викендом и ноћу.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде плана је дефинисање јавног и осталог грађевинског земљишта, уз задржавање постојећих намена, као и стварање планског основа и услова за издавање дозвола за изградњу нових објеката, реконструкцију, доградњу, санацију и адаптацију

постојећих објеката у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и 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, 20/14 19/18 и 25/18-исправка) (у даљем тексту: ПГР Целина 1) као планом вишег реда.

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара

5.1.1. Објекти и површине јавне намене

5.1.1.1. Јавне површине и објекти

Као површине јавне намене у обухвату плана се налазе:

- простор градске пијаце,
- објекат Историјског архива,
- објекат Дома омладине,
- простор унутарблоковске површине у западном делу блока.

Простор градске пијаце осим отвореног дела у којем се продаја врши на тезгама, по ободу комплекса има низове локала у којима се продају прехранбени али и други производи, затим ту су и занатске, услужне, угоститељске, трговинске делатности. Изван ограђеног дела пијаце, постоји и проширење у делу блока према центру града са низовима локала сличних делатности.

Простор пијаце се задржава у садашњим границама (заједно са проширеним делом).

Отворени простор пијаце је могуће наткрити, дозвољена је реконструкција целог пијачног простора уз остваривање подземне етажне за решавање паркирања и смештај магацина, техничких просторија и сл.

Остали објекти у западном делу блока, као и унутарблоковски простор, ће се задржати у оквиру садашњих намена уз могућност радова у складу са условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, с обзиром да се ради о простору који је дефинисан као споменик културе и припада зони заштићене околине градског језгра.

Објекат Историјског архива је споменик културе. Архивско подручје Панчева основано је 2. новембра 1946. године Одлуком Градског извршног одбора Аутономне Покрајине Војводине а Архив у Панчеву основан је Решењем Главног извршног одбора АПВ 1947. године.

Архивско средиште у Панчеву постало је Градска државна архива 1952. године, а затим Државни архив Панчево.

Након што је променило неколико адреса, Историјски архив се од 1979. године налази у згради бивше аустро-угарске касарне, која је изграђена 1875. године. Зграда је, у међувремену прилагођена и реновирана за потребе архивске службе али простор није довољан за сву грађу коју треба да обради и чува.

У оквиру објекта, архив има и читаоницу и библиотеку.

Објекат Дома омладине је споменик културе. Ова установа културе основана је од стране Града Панчева 1975. године и бави се организацијом различитих едукативних и културно-забавних програма за децу и омладину кроз које остварује сарадњу са школама у панчевачкој општини, разним удружењима, културним и другим институцијама од јавног значаја и сл., бавећи се активистима од јавног интереса. Простор је годинама повремено и у разним етапама реновиран и прилагођаван потребама својих корисника али је потребно ускладити га са савременим потребама и начинима рада.

Простор унутарблоковске површине је зона дефинисана као споменик културе. У једном делу овог простора налазе се објекти трговине и услуга као и трговина на отвореном (пијаца старих ствари). У другом делу се повремено постављају монтажне трибине за потребе одржавања програма које организује Дом омладине.

5.1.1.2. Комунална инфраструктура

Саобраћајна инфраструктура

У ободним саобраћајницама је могуће санирати пешачке и бициклистичке стазе, по потреби коловозне површине.

У оквиру блока 089 могуће је предвидети коловозе и паркинг места за потребе јавних садржаја (Историјски архив, зелена пијаца, Дом омладине..). Паркирање за пословне објекте (занатске, услужне, угоститељске, трговинске објекте) ће се размотрити и дефинисати у току израде нацрта Плана.

Постоји могућност изградње подземне гараже испод пијачног дела, за задовољење потреба паркирања централних садржаја као и смештај техничких просторија, магацина и сл.

У оквиру блока је неопходно планирати мрежу пешачких стаза до свих садржаја – објеката.

Водопривредна инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

Планом ће се у складу са новим садржајима и повећањем броја потрошача на овом простору, градити нова и реконструисати постојећа водоводна мрежа. Задржаће се постојећи водоводни прикључци на градски улични водовод или ће се формирати нови због повећања броја потрошача, а све у складу са условима надлежног ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Канализациона мрежа и објекти

Фекална

Планом ће се у складу са новим садржајима и повећањем броја потрошача на овом простору, градити нова и реконструисати постојећа канализациона мрежа. Задржаће се постојећи канализациони прикључци на градску уличну канализацију или ће се формирати нови због повећања броја потрошача, а све у складу са условима надлежног ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Атмосферска

Планом ће се у складу са новим садржајима на овом простору, градити нова и реконструисати постојећа мрежа атмосферске канализације. Задржаће се постојећи прикључци на градску уличну атмосферску канализацију или ће се формирати нови због измене планских садржаја, а све у складу са условима надлежног ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Електроенергетска инфраструктура

Планирани су коридори за средњенапонску мрежу, коју треба извести кабловски.

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. Кабловску НН мрежу предвидети дужином целе улице, трасу извести са обе стране улице.

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

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

Каблове средњег, ниског напона и јавног осветљења по потреби стављати у исту трасу.

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

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

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

Електронска комуникациона инфраструктура

ТТ мрежа

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

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

КДС мрежа

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала, интернета, планирана је изградња кабловског дистрибутивног система.

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

КДС мрежа ће се у потности градити подземно.

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

Термоенергетска инфраструктура

У складу са концепцијом развоја термоенергетике Панчева треба и даље развијати гасификацију и на овом подручју, користећи земни гас као "чисти" енергент у ложиштима.

Ово не искључује могућност коришћења и алтернативних, обновљивих енергената као и локалног начина загревања објеката, оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара кориснику, а еколошки не угрожава или најмање угрожава животну средину.

Због карактера овог подручја, мешовите стамбено-пословне намене, у наредном периоду треба паралелно развијати оба система, топлофикациони – централизовани систем снабдевања топлотном енергијом из система ЈКП „Грејање“ Панчево и гасификациони систем, са доградњом дистрибутивне гасне мреже до 4 бара и дистрибутивне градске гасне мреже, према потреби.

Нове трасе дистрибутивних термоенергетских мреже ће се планирати у јавној површини у регулацији постојећих и планираних улуца или у јавним површинама унутар блокова, углавном у зеленом појасу.

При пројектовању и изградњи термоенергетских инсталација, придржавати се услова који су прописани важећим законским и подзаконским актима који регулишу ове области као и посебним условима власника односно дистрибутера на чији се систем прикључују потенцијали потрошачи.

5.1.1.3. Зеленило на површинама јавне намене

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

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. Значајно је да се и саобраћајнице назначе дрворедима али је битно да се у линеарном зеленилу користе листопадне врсте формиране и постављене тако да не ометају саобраћај.

Слободна површина треба да садржи мобилијар намењен одмору у хладовини у краћем временском периоду. Обзиром да је ово изразито фреквентна површина са јаким транзитним пешачким саобраћајем, потребно је постављање већег броја мобилијара.

Врсте садница које би се користиле треба да буду без трнова или отровних делова хабитуса. На мањим површинама би требало да се праве композиције од жбунасте и високе дрвенасте вегетације са вертикалом од изузетно декоративне врсте садног материјала.

Приликом пројектовања пешачких саобраћајница обавезно пратити тенденције пешака, односно главне саобраћајнице морају имати најкраћу руту, а све у циљу избегавања појаве „дивљих“ стаза. Све коришћене врсте треба да имају током читаве године поједине делове хабитуса са изразитим естетским вредностима.

5.1.2. Површине остале намене

На подручју обухвата плана, као остала намена дефинисано је пословање и то из области трговине и услужних делатности.

Осим два већа објекта трговинско-услужне намене, у обухваћеном подручју се налази и више мањих објекта сличних намена.

5.2. Биланс површина грађевинског земљишта

Површине јавне намене:

Намена	Површина (м ²)
Саобраћајне површине	35387.00
Објекти културе	2419.00
Комунална зона и објекти	18543.00
Јавне блоковске површине	18594.00
Укупно:	74943.00

Површине остале намене (оквирне површине):

Намена	Површина (м ²)
Пословање са компатибилним наменама	7001
Укупно:	7001

Укупно:	81944.00
----------------	-----------------

5.3. Заштита непокретних културних добара

Археолошки услови и мере заштите

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

Архитектонско - урбанистички услови

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

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

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

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

5.4. Заштита животне средине

Од највеће је важности да читав блок буде гасификован, односно прикључен на систем даљинског грејања, већ према могућностима. Требало би, такође, економским инструментима омогућити грађанима, установама и предузетницима да уводе и друге ефикасне врсте грејања и климатизације засноване на употреби обновљивих извора енергије. Смањење утицаја загађеног ваздуха и буке пореклом из саобраћаја је могуће бољим очувањем и неговањем зелених површина које су угрожене стационарним саобраћајем око и у средишту блока. Дуж Улице ослобођења могуће је поставити заштитни зелени појас средње и високе вегетације за умањење дејства буке на кориснике блока.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Концептуални оквир планирања, уређења и заштите планског подручја се не мења у односу на основни План. Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора је задржавање основне намене дефинисане планом вишег рада, развој урбанистичких целина кроз сопствене специфичности, 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

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКА 089
У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКА 089
У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД