

А ОПШТИ ДЕО

А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020 и 52/2021)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/2019)
- Одлука о изради Измена и допуна плана генералне регулације проширена Миса са гробљем (Целина 3) у Панчеву ("Службени лист града Панчева" број 79/2017)

Плански основ:

- Генерални урбанистички план Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23/2012 и / 2020).

Извод из плана вишег реда:

Б2 ГЕНЕРАЛНА УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА ЗАСНОВАНА НА ДУГОРОЧНОЈ

СТРАТЕГИЈИ ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА

Дугорочна концепција организације и уређења простора

Генерална урбанистичка решења дефинишу основну претежну намену простора, компатибилне намене, правце главних саобраћајних и инфраструктурних коридора као и смернице за даљу разраду простора кроз израду планова нижег реда.

Основни циљ организације и уређења простора је унапређење квалитета урбане структуре у целом градском подручју. Под тим се подразумева:

- систематско обнављање градских структура (грађевинског фонда, јавних простора и објеката, централних садржаја, саобраћајних и инфраструктурних коридора)
- активирање напуштених објеката и простора (и у центру и ван њега)
- урбана редеофиниција неплански изграђених подручја града (санација некомпатибилних намена) на основу одређених преовлађујућих намена уз остварење одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних капацитета
- заштита и унапређење највреднијих градских зона (културно-историјског и споменичког наслеђа, јавних простора и објеката, зелених површина), симбола града и развој у културне и туристичке сврхе
- плански развој пословних, привредних/радних, индустријских зона уз постепено санирање некомпатибилних намена (измештање)
- примена принципа одрживог развоја и принципа заштите животне средине у развоју града
- измештање теретног железничког саобраћаја изван граница градског грађевинског подручја

Како је представљено на графичком прилогу претежне планиране намене простора, у највећем делу града су постојеће намене задржане и као планиране.

У зонама у којима су током претходних деценија настала неплански грађена насеља и где је дошло до њиховог некомпатибилног преплитања (нпр. становање са радним зонама), планом су намене одвојене тако да се поштовањем урбанистичких правила створе нормални услови живота и рада. Свака претежна намена подразумева постојање и компатибилних, а тамо где оне то нису а постоје на терену, остаје могућност задржавања постојећег стања али се не може даље толерисати и подстицати развијање таквог суседства, тако да некомпатибилним наменама које већ постоје на терену треба омогућити да ту остану, уз одговарајуће услове одржавања, али без могућности даљег развоја и ширења у некомпатибилним условима.

Дефинисање намене у одређеном простору подразумева да се у њему морају обезбедити и други одговарајући саржаји који тој намени припадају. У том смислу је у неплански насталим насељима потребно извршити урбану рекомпозицију простора. То значи да у стамбеним зонама треба обезбедити простор за централне садржаје и објекте и просторе друштвено-социјалног стандарда, одговарајуће слободне, зелене и спортско-рекреативне површине, као и пешачке и саобраћајне токове уз сву потребну комуналну инфраструктуру одговарајућег капацитета.

Саобраћајнице су у основном градском подручју формиране док у насељима на улазним правцима у град и другим неплански изграђеним зонама, изградњу објеката није пратила и изградња одговарајуће саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Сада није могуће у тим просторима на

одговарајући начин формирати уличну мрежу тако да ту треба у највећој могућој мери трасирати основне саобраћајне коридоре одговарајуће регулације, тако да се омогући постављање и одговарајућих садржаја улице (тротоар, коловоз, бициклистичка стаза, дрворед, расвета...) и потребних профила инфраструктуре.

A2 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Према наведеној Одлуци, План је просторно дефинисан са северозападне стране државним путем IB реда број 10 (Београд – Панчево - Вршац – државна граница са Румунијом) са северне стране водотоком Надел, са источне стране границом ГУП-а и делом границе комплекса Новог Гробља, са јужне стране Баваништанским путем и са западне стране деоницом улице Стевана Шупљикца.

Укупна површина простора у обухвату овог Плана је око 580 хектара.

Измене и допуне плана су извршене у оквиру граница обухвата Основног плана.

Граница Измена и допуна плана и обухват грађевинског подручја приказан је на графичком прилогу бр. 3. **Постојећа подела обухвата плана на целине са наменом и границом плана.**

Коришћене подлоге:

Копија плана катастарских парцела број 953-1/18-882 од 20.11.2018. Размера 1:1000

Копија плана катастарских парцела број 953-1/18-882 од 20.11.2018. Размера 1:2500

Копија катастарског плана водова број 956-01-1076/2018 од 13.09.2018. Размера 1:1000

Копија катастарског плана водова број 956-01-1076/2018 од 31.08.2018. Размера 1:2500

A3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Најзаступљенија намена је становање.

Површину подручја плана од око 30% (75 ha) чини неизграђено пољопривредно земљиште. Пољопривредно земљиште се користи за пољопривредну производњу а, обзиром да се налази у границама грађевинског реона представља значајан земљишни потенцијал за будућу изградњу објеката примерене намене. Ово подручје је у потпуности комунално неопремљено.

Од осталих намена заступљене су површине комуналне делатности - комуналне зоне Ново гробље, површине спорта и рекреације (Спортски центар "Младост"), зелене површине („Горански парк“) и површине пословних и стамбено-пословних објеката у оквиру комунално сервисне зоне дуж ул. С.Шупљикца и по наведеним стамбеним насељима.

A3.1. Објекти и површине за потребе јавних садржаја

Јавне службе, објекти и комплекси

У оквиру планског подручја постоје објекти образовања (основна школа и предшколска установа) и здравства. У оквиру простора обухваћеног Планом нема формираног насељског центра, тако да централни градски садржаји нису сконцентрисани око једног заједничког простора.

Комуналне површине-комплекс Новог гробља

Постојећа намена простора комплекса Новог гробља је јасно издиференцирана на 3 подцелине: постојећи комплекс " Ново гробље" у Панчеву (13 ha), пољопривредно земљиште и зона бесправне стамбене и пословне изградње уз пут Панчево - Ковин.

Комплекс се налази на веома ниској коти надморске висине, те је тиме привођење простора намени градског гробља веома отежано због изузетно великог насипања терена(у просеку 75 cm до 1 ,25m.)

Спортско-рекреативне површине

У насељу „Нова миса“ постоји спортско-рекреативни комплекс „Младост“ са изграђеним објектом (свлачионице, санитарни чвор, ...) и отвореним спортским теренима за фудбал, рукомет, кошарку, одбојку и тенис. У оквиру комплекса су делом изграђена дечија игралишта са одговарајућом пратећом опремом. Комплекс је ограђен и опремљен свим неопходним инсталацијама инфраструктуре и саобраћајно лако доступан како за становнике насеља „Миса“ тако и за грађанство из ширег окружења. Просторни капацитети земљишта су углавном испуњени. Резерве земљишта за евентуално проширење спортско-рекреативних површина постоје у оквиру суседног комплекса „Пескане“ за који је изграђен урбанистички пројекат.

Зелене површине

Једина уређена зелена површина у оквиру простора обухваћеног Планом је комплекс Горанског парка. Овом парку је потребна реконструкција обзиром да су у његово одржавање, у протеклом периоду,

улагана минимална средства.Томе додајмо да је у оквиру њега подигнут ненаменски објекат. У осталим деловима постоје неуређене слободне зелене површине које су предвиђене за уређивање.

A3.2. Објекти и површине остале намене

Становање

Изграђено земљиште је највећим делом заузето објектима породичног становања. На овом простору се налази готово потпуно изграђено стамбено насеље „Нова Миса“, затим насеље „Стара Миса“ које још увек има мање резерве неизграђеног грађевинског земљишта, као и насеље „Миса 2“ чија је површина 50 % изграђена.

По типу објеката, у насељу „Нова Миса“ најзаступљенији су објекти у низу. У остала два наведена насеља као и шире на територији овог Плана, најзаступљенији су углавном слободностојећи објекти и у мањем обиму двојни. Осим породичних, у мањем обиму на овом простору постоје и вишепородични објекти. Максимална спратност стамбених објеката је углавном П+1+Поткровље. Сви објекти су углавном грађени у последњих тридесет година, од савремених грађевинских материјала, већином у добром стању и функционални.

У појединим стамбеним објектима на овом простору постоје и пословни простори углавном у приземним етажама.

Пословање

Осим становања на овом простору постоје и више различитих врста пословних намена које су или посебне грађевинске функционалне целине или посебне функције у склопу стамбених објеката, односно као пословни објекти на парцелама стамбених објектата. Намене пословних објектата су од мањих прерађивачких капацитета прехранбене производње, металске радионице и трговине па све до разних врста трговинских, услужних, занатских и других врста делатности из области пратећих функција становања. Уз десну обалу Надела постоји недовршен индустријски комплекс.