



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 7  
ЛУКА ДУНАВ "GREEN FIELD 2" СТАРА УТВА И СТАКЛАРА  
У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

**- елаборат за рани јавни увид -**

Број:  
Дана: децембар 2025.

**Обрађивач :**



**Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево**

Одговорни урбаниста:

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

Директор:

**Славе Бојаџијевски**, дипл. инж.арх



Назив планског документа

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ  
РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 7 ЛУКА ДУНАВ  
"GREEN FIELD 2", СТАРА УТВА И СТАКЛАРА  
У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

Наручилац



**ГРАД ПАНЧЕВО**

Градonaчелник

**Александар Стевановић**

Носилац израде плана

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

Обрађивач Плана



**ЈП "Урбанизам" Панчево**

Број предмета

**05-58/2025**

Одговорни урбаниста

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

Стручни тим

геодезија  
водовод и канализација  
саобраћај  
електроенергетика и  
телекомуникације  
услови и сагласности  
животна средина  
правни основ

**Марко Марић, дипл.инж.геод.**  
**Петар Петровић, дипл.инж.грађ.**  
**Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.**  
**Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.**  
**Вера Марковић, дипл.пр.планер**  
**Иван Зафировић, дипл.социолог**  
(специјалиста еко менаџмента)  
**Милан Балчин, дипл.правник**

Техничка подршка

**Гордана Пешић, техн.геод.**

Служба за урбанистичко  
планирање, пројектовање и  
енергетску ефикасност

**Душица Черницин, дипл.инж.арх.**

Служба за планирање и  
пројектовање инфраструктуре

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб

Руководилац Сектора за  
урбанистичко планирање,  
пројектовање, енергетску  
ефикасност, планирање и  
пројектовање инфраструктуре

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Помоћник директора за послове  
урбанизма и управљање  
путевима

Ива Стојанов, дипл.пр.планер,  
мас.геогр.зашт.живот.сред, мас.инж.урб

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

Директор

Славе Бојаџиевски, дипл. инж.арх.

## **САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА**

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца фирме
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда Инжењерске коморе Србије
- Изјава 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 ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ

3.3. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА СА ОБЈЕКТИМА И ЗЕЛЕНИЛО

3.3.1. Саобраћајна инфраструктура

3.3.2. Зеленило

3.3.3. Водопривредна инфраструктура

3.3.4. Електроенергетска инфраструктура

3.3.5. Електронска комуникациона инфраструктура

3.3.6. Термоенергетска инфраструктура

3.4. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

3.5. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБАРА

3.5.1. Евидентирана и заштићена непокретна културна добра

3.5.2. Евидентирана и заштићена природна добра

3.5.3. Инжењерскогеолошке карактеристике терена

3.6. ЖИВОТНА СРЕДИНА

#### **4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

#### **5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА**

5.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

5.1.1. Објекти и површине јавне намене

5.1.1.1. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја

- Саобраћајна инфраструктура
- Водопривредна инфраструктура
- Електроенергетска инфраструктура
- Електронска комуникациона инфраструктура
- Термоенергетска инфраструктура

5.1.1.2. Зеленило на површинама јавне намене

5.1.2. Површине остале намене

5.1.2.1. Становање са компатибилним наменама компактног типа

5.1.2.2. Становање са компатибилним наменама кондоминијум типа

5.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

5.2.1. Процена планиране претежне намене 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.	Диспозиција простора у односу на град	1:25000
2.	Извод из плана вишег реда – Генерални урбанистички план план Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23/12 и 10/20 )	1:20000
4.	Планирана претежна намена површина	1:5000

## **III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације Целина 7 Лука Дунав green Field 2 Стра Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ број 22/25)
- Одлука о приступању изради стратешке процене утицаја измена и допуна Плана генералне регулације Целина 7 Лука Дунав green Field 2 Стра Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ број 21/25)

	 5000240631892	<b>ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА</b>	 Република Србија Агенција за привредно регистре
---	--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	08484015

СТАТУСИ	
Статус привредног субјекта	Активан
Са статусом социјалног предузетништва	Не

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		

Дана 20.11.2025. године у 10:00:13 часова

Страна 1 од 4

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	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни		
	160-0000000461690-69 160-6000000777642-70 160-0058500000250-52 160-6000002342735-76	
Контакт подаци		
Телефон 1	013/219-0-300	
Телефон 2	013/219-0-320	
Интернет адреса	www.urbanizam.pancevo.rs	
Подаци о статуту / оснивачком акту		
	Датум важећег статута	22.05.2013
	Датум важећег оснивачког акта	29.11.2016

Законски (статутарни) заступници
----------------------------------

Дана 20.11.2025. године у 10:00:13 часова

Страна 2 од 4

<b>Физичка лица</b>	
Име	Славе Презиме Бојациевски
ЈМБГ	0103981710170
Функција	Директор
Начин заступања	Самостално заступа

<b>Надзорни одбор</b>	
<b>Председник надзорног одбора</b>	
Име	Виолета Презиме Бењовски
ЈМБГ	2506980865019
<b>Чланови надзорног одбора</b>	
1.	Име Татјана Презиме Вуксан
	ЈМБГ 2804975865028
2.	Име САША Презиме СТОЈАНОВИЋ
	ЈМБГ 1005991860040

<b>Чланови / Сувласници</b>	
<b>Подаци о члану</b>	
Пословно име	Град Панчево
Регистарски / Матични број	08006911
<b>Подаци о капиталу</b>	
<b>Новчани</b>	

Дана 20.11.2025. године у 10:00:13 часова

Страна 3 од 4



износ	датум	
Уписан: 1,000.00 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 1,000.00 RSD	23.05.2013	
<b>Неновчани</b>		
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.
<div> <div>Удео</div> <div>износ(%)</div> <div>100.000000000000</div> </div>		

<b>Основни капитал друштва</b>	
<b>Новчани</b>	
износ	датум
Уписан: 1,000.00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 1,000.00 RSD	23.05.2013



Регистратор, Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.  
Дана 20.11.2025. године у 10:00:13 часова

С Дигитално потписано  
Maglov Miladin  
издавалац сертификата:  
Javno preduzeće Pošta Srbije  
20.11.2025 10:00:13





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 изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1009 07**



У Београду,  
8. новембра 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац  
дипл. грађ. инж.



Број: 02-12/2025-32765  
Београд, 10.12.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Душица Ж. Черницин, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 1009 07**

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова  
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу  
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 24.10.2026. године, као  
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије  
По Одлуци Управног одбора  
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,  
овлашћено лице да привремено представља и заступа  
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије**

*С. Јовић*  
Вељко Бојовић, дипл. простор. план.

На основу члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025) саставни део Планског документа је и:

ИЗЈАВА  
одговорног урбанисте  
**Душица Черницин**, дипл.инж.арх. (лиценца бр. 200 1009 07)

да је Елаборат за рани јавни увид Плана генералне регулације Целина 7, Лука Дунав, Green Field 2, Стара Утва и Стаклара урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 –Одлуке УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлуке УС, 50/13-Одлуке УС, 98/13-Одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/2019 др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025) и прописима донетим на основу Закона.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :

-----  
**Душица Черницин**, дипл.инж.арх.  
лиценца бр. 200 1009 07

(МП)

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

### **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 7 Лука Дунав GreenField 2 Стара Утва и Стаклара ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**

На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон и 47/18), члана 46. Закона 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 62/23 и 91/25), Генералног урбанистичког плана Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23/12 и 10/20) и чланова 39. и 98. став 1 тачка 5. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева" број 25/15-пречишћен текст, 12/16, 8/19, 16/19 и 2/21), Скупштина града Панчево на седници одржаној дана 30.10.2025. године, донела је Одлуку о изради

## **ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 7 Лука Дунав Green Field 2 Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево**

### **- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

#### **УВОД**

На основу **Одлуке** Скупштине града Панчева о изради Измена и допуна Плана генералне регулације Целина 7 Лука Дунав Green Field 2 Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр.22/25) – у даљем тексту Измене и допуне Плана, потребно је израдити елаборат за рани јавни увид.

**Разлог** за израду Измена и допуна Плана је усаглашавање са Генералним урбанистичким планом Панчева ("Сл.лист града Панчева" бр. 23/12 и 10/20) као планом вишег реда и дефинисање правила грађења за блок 174 који обухвата зону пословања са компатибилним наменама у оквиру ког се налази пословно индустријски комплекс "Стаклара" и зону становања са компатибилним наменама за део блока који се ослања на улицу Жарка Зрењанина, ради стварања планских услова за издавање дозвола 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

**Циљ израде** Измена и допуна Плана је дефинисање правила грађења за део блока 174 у оквиру ког се налази пословно-индустријски комплекс "Стаклара" који обухвата зону пословања са компатибилним наменама и зону становања са компатибилним наменама при чему се требају узети у обзир започети процеси трансформације блока, карактер блокова у непосредном окружењу, ширина улица, величина блокова, величине парцела, дефинисање јавног интереса (површине јавне намене) побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, провера постојећих капацитета изградње, подизање нивоа стандарда становања и пословања, побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите и сл.

**Концептуални оквир** планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја обухваћеног Изменама и допунама плана се не мења у односу на основни ПГР Целина 7. Израдом Измена и допуна плана ће се углавном задржати садашњи већ формиран просторни оквир. Изменама и допунама плана је неопходно ускладити и преиспитати постојеће планско решење из основног Плана.

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/19 и 47/25), израђен је овај елаборат за потребе спровођења процедуре раног јавног увида у плански документ.

## 1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Измене и допуне плана обухватају простор који је у оквиру граница обухвата основног плана и налази се у северном делу важећег Планског документа. Обухват измене и допуне Плана дефинисан је са северозападне стране деоницом постојеће саобраћајнице Првوماјска, са североисточне стране је дефинисана деоницом постојеће саобраћајнице Радивоја Кораћа, са југоисточне стране је дефинисана постојећом границом пословног комплекса „Стара Утва“ док је са југозападне стране дефинисана делом постојеће саобраћајнице Жарка Зрењанина. Оквирна површина обухвата плана износи око 34ха.

Коначна граница обухвата планског подручја ће бити дефинисана приликом израде нацрта планског документа.

## 2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ је приказан на графичком прилогу бр. 2. Извод из плана вишег реда – Генерални урбанистички план Панчева ("Сл. лист града Панчева" број 23/12 и 10/20). Извод из тексуалног дела генералног урбанистичког плана Панчева.:

### "А4.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ОСТАЛЕ ПОТРЕБЕ

*Претежна намена осталог земљишта су становање, пословање, радне/привредне делатности, индустрија, простори посебне намене, најчешће у комбинацији са јавним објектима и просторима и у међусобној компатибилности (становање – пословање, пословање – радне/привредне зоне, радне/привредне зоне – индустрија). Под претежном наменом се подразумева она која заузима више од 50% укупне намене у одређеном простору.*

#### Становање са компатибилним наменама

*Становање је претежна намена у највећем делу градског простора – у ужем и ширем центру града (централно подручје и насеља Котеж, Тесла, Горњи град, Доњи град), (насеља Стрелиште, Миса, Војловица, Топола), у рубним зонама, тј. улазним правцима у град (насеља Караула – Јабучки пут - Скробара, Кудељарски насип – Новосељански пут, Баваништански пут) као и у ванградском насељу Стари Тамиш. У ужем центру града, уз становање су заступљени садржаји друштвено-социјалног стандарда, централни садржаји и пословање, као компатибилне (одговарајуће) намене. У ширем центру (насеља Стрелиште, Миса Војловица, Топола), од компатибилних намена је заступљено претежно пословање а од објеката друштвено-социјалног стандарда постоје деце установе, основне школе, дом здравља и просторије Месне заједнице, као и одређени спортски садржаји. Зоне централних садржаја нису сасвим дефинисане ни формиране.*

*У осталим насељима је ситуација далеко сложенија јер се уз становање налазе и радне/привредне зоне и различити индустријски комплекси, као и комплекси комуналне делатности.*

*Што се тиче типа урбаног ткива, у ужој и широј централној зони, затим у старим насељима Војловица и Топола, заступљени су компактни блокови и неколико разграђених блокова, тј. блокова код којих је у време социјализма (друга половина 20.в.) започета трансформација из компактног у отворени блок али није завршена, па су по ободу остали као компактни а у унутрашњости (на простору некадашњих башта) су добили вишеспратне вишепородичне објекте и карактеристике отвореног блока.*

*Нова насеља, настала такође током друге половине 20.в. (Котеж, Тесла, Стрелиште) грађени су по концепту отворених блокова са вишепородичним*



стамбеним објектима више и високе спратности, иако је у појединим деловима остало неколико зона породичног становања.

### **Пословање, привреда и индустрија са компатибилним наменама**

Пословање се налази као пратећа намена у централним и стамбеним зонама Панчева, али може бити формирана и посебна пословна зона.

Привредни комплекси се углавном налазе на улазним правцима у град и то у неповољном суседству са становањем.

## **БЗ ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРОСТОРА**

### **ОСТАЛЕ ПОТРЕБЕ**

#### **Становање са компатибилним наменама**

##### **Претежна намена:**

Становање.

##### **Компатибилне намене:**

Јавне службе (управа и администрација, образовање, култура, здравство, социјалне службе и сл.), верски објекти, спортско-рекреативни комплекси, зелене површине, саобраћајне и инфраструктурне површине и објекти неопходни за функционисање основне и компатибилних намена, пословање, комерцијални садржаји, услужне делатности, туристички садржаји и сл.

##### **Намене које нису дозвољене:**

Привредни и индустријски објекти, велики комерцијални комплекси (хипермаркети, дисконт центри, магацини, стоваришта, складишта), робни и дистрибутивни транспорт, производња и обрада сировина, депоније и сл.

##### **Опште смернице:**

- очување и унапређење стања животне средине,
- примена еколошких стандарда, материјала и технологија у градњи објеката
- очување и унапређење постојећег квалитетног градитељског фонда
- замена, реконструкција и трансформација дотрајалог градитељског фонда
- санација неплански изграђеног градског ткива
- изградња нових стамбених насеља

#### **Пословање са компатибилним наменама**

##### **Претежна намена:**

Пословање, администрација, банкарство и финансије, трговина, угоститељство, занатство, интелектуалне, информатичке и друге услуге, "пословни инкубатори" и сл..

##### **Компатибилне намене:**

Јавне службе (управа и администрација, образовање, култура, здравство, социјалне службе и сл.), верски објекти, спортско-рекреативни комплекси, зелене површине, саобраћајне и инфраструктурне површине и објекти неопходни за функционисање основне и компатибилних намена, становање, комерцијални садржаји, услужне делатности, туристички садржаји и сл.

Намене које нису дозвољене:

*Привредни и индустријски објекти, велики комерцијални комплекси (хипермаркети, дисконт центри, магацини, стоваришта, складишта), робни и дистрибутивни транспорт, производња и обрада сировина, депоније и сл.*

Опште смернице:

- очување и унапређење стања животне средине,
- примена еколошких стандарда, материјала и технологија у градњи објеката
- очување и унапређење постојећег квалитетног градитељског фонда
- замена, реконструкција и трансформација дотрајалог градитељског фонда
- санација неплански изграђеног градског ткива
- изградња нових пословних садржаја"

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

#### **3.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА**

Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату измена и допуна Плана према плану вишег реда у делу блока према улици Жарка Зрењанина чине површине намењене становању са коаптибилним наменама у једном делу блока, пословање са коаптибилним наменама у другом делу блока и ободно су површине под уличним коридорима и железницом.

У делу блока уз улицу Жарка Зрењанина постојеће становање је стамбена зона и претежно је изграђено грађевинско земљиште. са објектима приземне спратности које Изменама и допунама плана задржава основну намену становања.

Већи део блока је под пословним комплексом у власништву привредног друштва "Промист" д.о.о. Нови Сад. То је наслеђени пословно индустријски комплекс "Стаклара" са претежно пословним и складишним објектима који је планиран за изградњу комплекса вишепородичног становања.

#### **3.2. ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ**

У обухвату Плана планирани су објекти јавне намене, док се као постојеће површине за јавне потребе сматрају приступни путеви који омогућавају прилаз објектима у зони становања у блоку.

#### **3.3. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА СА ОБЈЕКТИМА И ЗЕЛЕНИЛО**

##### **3.3.1. Саобраћајна инфраструктура**

У оквиру обухвата Измене Плана од јавних саобраћајних површина егзистирају следеће саобраћајнице: Улица Првомајска као саобраћајница највишег ранга – државни пут IB реда број 10, са северне стране Улица Радивоја Кораћа, док је са југозападне стране Улица Жарка Зрењанина. Све саобраћајнице су великих регулационих ширина, са изграђеним савременим коловозним застором довољних ширина, пешачким стазама.

У обухвату Измене Плана, поред трасе државног пута, а до будућег комплекса простире се траса пруге која је тренутно у функцији путничког и теретног железничког саобраћаја (индустријска пруга). Овом пругом одвија се превоз путника „Панвозом“ ка Београду и даље, док се теретни транспорт врши ка комплексима и фабрикама јужне

зоне (Лука Дунав, Азотара, Специјалне луке и до Петрохемије. Један крак ове пруге (индустријске) улази у комплекс, али је већ дуже време ван употребе.

### 3.3.2. Зеленило

У оквиру овог Плана постоји само линеарно улично зеленило.

### 3.3.3. Водопривредна инфраструктура

#### Водоводна мрежа и објекти

Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони. Скоро све улице у зони „7“ имају изграђену водоводну мрежу и сви радно пословни комплекси и стамбени објекти су прикључени на градски водовод. У оквиру грађевинског реона постоје магистрални (Ø300-Ø800), примарни (Ø150-Ø300) и дистрибутивни водоводи. Комплекс „Стакларе“ је прикључен из улице Радивоја Кораћа, „Стара Утва“ на Спољностарчевачку док „Лука Дунав“ има сопствени водовод Ø150 Ул. Доситеја Обрадовића (Мали Рит).

#### Канализациона мрежа и објекти

##### *Фекална*

У целом граду је усвојен принцип сепаратне канализације. Предметна зона има претежно радно пословни карактер са значајним индустријским објектима тако да се највећим делом испуштају технолошке отпадне воде.

У скоро свим улицама у зони Стрелишта и Војловице је изграђена градска фекална канализација пречника Ø250-Ø300 и сви постојећи објекти су прикључени на њу. фекална канализација, изузимајући повремене ситније хаварије, је у добром функционалном стању.

Мрежа фекалне канализације која је формирана у предметној зони задовољава постојећу потрошњу и пружа могућности за даље ширење мреже која ће прихватити будуће новопланиране потрошаче.

##### *Атмосферска*

Изградњом дубоке (колекторске) атмосферске канализације у предметној зони створени су услови за ширење атмосферске канализације у осталим улицама које тренутно немају изграђену кишну канализацију. У улици Првомајској постоји главни дубоки колектор АБ1300.

Атмосферска канализација је скромнија од фекалне и у систему недостаје како колекторске тако и секундарне мреже. У улици Жарка Зрењанина (преко пруге) и Спољностарчевачкој у зони Стрелишта и Војловице је изграђена градска атмосферска канализација пречника Ø300-Ø500. Због повољних нивелационих карактеристика терена за сада се не јављају велики проблеми приликом атмосферских падавина.

### 3.3.4. Електроенергетска инфраструктура

Део Града Панчева обухваћен Планом снабдева се електричном енергијом из постојећих трансформаторских станица « Панчево 3 110/20 kV », « Панчево 4 110/20/35 kV ». Напајање се врши преко постојеће 20 kV средњенапонске мреже и одговарајућих ТС.

Предвиђена је изградња трансформаторске станице «Панчево 5 110/20 kV» и одговарајући 20 kV расплет везан за њу, која не мора бити у оквиру граница обухваћених планом, али би се потрошачи на овој локацији највећим делом снабдевали из ње(локација трансформаторске станице «Панчево 5 110/20 kV » није у обухвату овог плана) ;

Коридор за напојне 110 kV водове, за будућу ТС «Панчево 5 110/20 kV», напајање подземно (двоструки кабловски вод 110 kV) или надземно(двоструки далековод 110

kV), према условима надлежног предузећа, оријентациона траса вода 110 kV делом пролази преко овог плана;

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 5“.

Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали). Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.

Целокупна електроенергетска мрежа и постројења градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

### **3.3.5. Електронска комуникациона инфраструктура**

У обухвату Плана постоји изграђена електронска комуникациона инфраструктура, која не одговара потребама будуће намене простора.

Неопходна је изградња одговарајуће електронске комуникационе инфраструктуре. Потребно је испланирати и изградити телекомуникациону инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за будуће објекте на датом подручју.

### **3.3.6. Термоенергетска инфраструктура**

На подручју обухваћеном ГУП-ом потрошачи се снабдевају топлотном енергијом из два централизоване система: топлификационог и гасификационог.

Потрошачи који нису прикључени на један од ових система снабдевају се енергијом потребном за грејање путем индивидуалних ложишта.

У обухвату плана егзистирају две основне групације потрошача топлотне енергије и енергената и то:

- потрошња топлотне енергије и енергената за потребе грејања стамбених простора и простора намењеног пратећим функцијама становања, искључиво у зимском периоду (део ових потрошача у летњем периоду користи санитарну топлу воду);
- потрошња топлотне енергије и енергената за потребе индустрије и привреде (грејање и технологија), потрошња читаве године.

#### **Топлификација**

Систем даљинског грејања Панчева је формиран као низ острвских независних реонских и блоковских система који су се развијали око појединих насеља и пратили њихов развој. Основно гориво за производњу топлотне енергије је земни гас и мазут, док су остала горива незнатно заступљена.

#### **Гасификација**

У предходном периоду, у коме је рађена гасификација града, може се приметити да је повећан број топлотних извора (котларница и топлана) у граду и индустрији, који користе гасовито гориво. На овај начин се допринело спровођењу глобалног опредељења, да се постојеће котларнице, које користе "прљава" горива, заокружују на мањи број блоковских котларница већег капацитета које користиле гас и чија је експлоатација рентабилнија.

### **Топловодна мрежа и постројења**

На предметном подручју није планирана изградње термоенергетских постројења ради централизованог снабдевања топлотном енергијом

- Услови за постојећу топоводну мрежу

Нема изграђене топоводне мреже за централизовано снабдевање домаћинстава.

- Услови за новопланирану топоводну мрежу

Нови топоводи се могу планирати унутар комплекса пословних зона или у профилу саобраћајница, а градиће ће се на основу захтева потрошача и економске оправданости. За функционисање система неопходна је изградња:

#### Котларница

Под појмом котларнице подразумева се топоводно енергетско постројење – котларница изведена као самостални објект, контејнер котларница и котларница у објекту корисника. Служе за производњу топлотне енергије – топле воде до 110 °С или паре надпритиска до 0,5 бар-а. Као гориво за потребе котларница користи се гасовито, течно и чврсто гориво.

#### Топловод

Топловод извести предизолованим према техничким условима за извођење топовода.

Водити рачуна о прописаним растојањима, хоризонталним и вертикалним, приликом укрштања и мимоилажења са другим инсталацијама.

### **Гасоводна мрежа и постројења**

Опредељење у овом плану је да се гасоводна дистрибутивна мрежа дефинише као систем који се може градити у фазама тј . може се реализовати у складу са подударношћу већег броја утицајних фактора, чији број ће опредељивати формирање рационалних, инвестиционо и технолошки могућих целина, које ће пак имати предности у изградњи. Изградња гасоводних система се не може схватити као тотални и целовити систем и да се као такав мора изградити. Напротив, реализација може бити и парцијална али ускладу са важећим прописима и правилима из ове области. На подручју које је обухваћено овим планом треба омогућити прикључење на гас свих индивидуалних корисника и пословних објеката.

- Услови за постојећу гасоводну мрежу

Предметно подручје снабдева се са природним гасом са гасовода власника ЈП „СРБИЈАГАС“.

- Услови за новопланирану гасоводну мрежу

При трасирању гасовода мора се уважити планирана и постојећа стања остале инфраструктуре као и сагледавање будућег кориштења подручја трасе. Трасе гасовода дефинисаће се пројектном документацијом која ће уважити постојеће инфраструктурне системе.

Капацитете термомашинских инсталација - нових гасовода димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.

Дистрибутивну мрежу пројектовати и градити према признатим правилима технике и према законској регулативи.

Гасне инсталације морају бити лоциране на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.

Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни (ДГМ) или секундарни гасоводни систем (градски гасовод), мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.

### 3.4. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Површине остале намене у подручју планског документа јесу зона предвиђена за становање са компатибилним наменама компактног типа и становање са компатибилним наменама кондоминијум типа.

Претежна намена планираног насеља је становање са пословним просторима и пратећим садржајима становања као што су школа, вртић, верски објект спортски терени, трговина и тржни центар, простори за јавно оришћење, зелене површине, пешачке и бициклистичке стазе.

Волумене и висине зграда и блокова ускладити са волуменом и пропорцијама суседних зграда и урбанистичких целина као и са условима терена.

### 3.5. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБАРА

#### **Евидентирана и заштићена непокретна културна добра**

На посматраној локацији нема евидентираних споменика културе и заштићених амбијенталних целина.

#### **Евидентирана и заштићена природна добра**

На предметном обухвату нису евидентирана заштићена природна добра и не постоје прописани услови заштите.

#### **3.5.1. Инжењерскогеолошке 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 Панчево се за повратни период од 500 година налази у зони 8 интензитета МСК скале. То значи да се грађевински објекти морају пројектовати и градити рачунајући са сеизмичким утицајима 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

На стање животне средине подручја које је предметом Измене и допуне ПГР у највећој мери утиче интензиван моторизован друмски и железнички саобраћај који се одвија у непосредној близини и рад предузећа јужне индустријске зоне. Треба напоменути, међутим, да је већ дуже време предузеће ХИП Азотара ван погона.

На месту бивше фабрике *Индустрије стакла Панчево*, а сада предузећа *Промист* најближе су две мерне станице: ММ Ватрогасни дом и ММ Војловица. У *Извештају о стању животне средине на територији града Панчева за 2024. годину* који је написао Секретаријат за заштиту животне средине Града Панчева стоји да резултати мерења квалитета ваздуха на овим мерним местима показују да није било прекорачења мерених параметара, осим за суспендоване честице. А у складу са Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха (Службени гласник РС, број 11/2010, 75/2010 и 63/2013) у Панчеву су систематски праћене концентрације сумпор-диоксида ( $\text{SO}_2$ ), азотних оксида и азот-диоксида ( $\text{NO}_x$   $\text{NO}$   $\text{NO}_2$ ), суспендованих честица ( $\text{PM}_{10}$   $\text{PM}_{2,5}$ ), олова ( $\text{Pb}$ ), бензена ( $\text{C}_6\text{H}_6$ ), угљен-моноксида ( $\text{CO}$ ), приземног озона ( $\text{O}_3$ ), као и присуство и брзина таложења арсена ( $\text{As}$ ), кадмијума ( $\text{Cd}$ ), живе ( $\text{Hg}$ ) никла ( $\text{Ni}$ ), полицикличних ароматских угљоводоника (ПАН) и бензо(а)пирена.

У Извештају су дати упоредно подаци о концентрацији суспендованих честица  $\text{PM}_{10}$  у 2024. години са две, предметном подручју блиске, мерне станице, Војловица и Ватрогасни дом (Табела 1).

**Табела 1:** Приказ статистичких података за  $\text{PM}_{10}$  на мерним местима Војловица и Ватрогасни дом 2024. године

Статистички подаци за $\text{PM}_{10}$	ММ Војловица	ММ Ватрогасни дом
Средња годишња концентрација $\text{PM}_{10}$ ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	30,8 (28,74)*кориговано	34,5 (34,91)*кориговано
Број прекорачења ГВ (број на ГВ) и ТВ (број на ТВ)	44 (37)*кориговано	60 (55)*кориговано
Максимална средња дневна концентрација $\text{PM}_{10}$ ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	144 (146,53)*кориговано	153 (150,1)*кориговано

\*кориговано Напомена:  $\text{PM}$  честице су на мерним станицама Војловица и Ватрогасни дом мерене аутоматском методом која није референтна према Закону и Уредби. 2023. и 2024. године је начињена корекција, тј. урађен је тест еквивалентности метода узорковања честица  $\text{PM}_{10}$  и  $\text{PM}_{2,5}$  у амбијанеталном ваздуху

На мерној станици Ватрогасни дом тренд броја прекорачења за 24 сата показује пад до 2022, а потом опет раст 2024. године. На другој станици, Војловица опажен је константан раст броја прекорачења до 2022. године да би током 2023. и 2024. он имао опадајући тренд.

Присуство суспендованих честица  $\text{PM}_{2,5}$  је последњих пет година, такође, праћено на овим мерним станицама. На станици Војловица прошле 2024. године није било прекорачења средње годишње концентрације, али је за раздобље 2020-2023. године било прекорачења ГВ ( $1 \text{ г} = 25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Око мерне станице Ватрогасни дом је утврђено прекорачење средње годишње концентрације само 2020. године (тек мало изнад ГВ). Затим је констатован пад до 2022. године да би 2023. и 2024. године дошло до благог пораста.

Треба истаћи да иако на мерној станици Војловица измерене вредности бензена нису надмашиле нормативе, оне су највеће у поређењу са резултатима са других мерних станица. У раздобљу 2021-2024 тренд варира уз благи раст у 2022. години и 2024. у поређењу са 2021, односно 2023. годином. Такође ваља додати да је број високих једночасовних концентрација бензена, посебно оних регистрованих на мерним станицама Војловица и Ватрогасни дом проузрокованих, углавном, неприлагођавањем

производних процеса фабрика јужне индустријске зоне неповољним метеоролошким условима, драстично смањен.

*Извештај о стању животне средине на територији града Панчева за 2024. годину* обухвата и два извештаја Завода за јавно здравље Панчево, као стручне организације за праћење квалитета ваздуха: *Извештај о извршеним мерењима амбијенталног ваздуха на подручју града Панчева за 2024. годину* и *Извештај о извршеним мерењима амбијенталног ваздуха у Панчеву на локацији Народна башта са проценом загађујућих материја у ваздуху за здравље становништва*.

Завод констатује, на основу анализе резултата мониторинга ваздуха у 2024, да у агломерацији Панчево у загађењу ваздуха најзначајније учествују честице: чађ и  $PM_{10}$ . Са обзиром на то да од простора обухваћеног Изменама и допунама Плана није далеко ни мерно место Стрелиште указујемо на оцену Завода за јавно здравље да је, имајући у виду однос узетих узорака и броја дана са концентрацијом  $PM_{10}$  угрожавајућим за здравље, становништво Панчева изложено високим концентрацијама ове загађујуће материје у 20,5% праћених дана у години.

Завод даље тврди да је у поређењу са претходном 2023. годином стање у вези са присуством  $PM_{10}$  у амбијенталном ваздуху погоршано и да је нужно радити на мерама санације да би концентрација суспендованих честица била смањена.

Мада су измерене средње годишње вредности концентрације  $PM_{10}$  мање од ГВ према Уредби (40  $\mu g/m^3$ ), оне су, ипак, више од препоручене вредности СЗО (15  $\mu g/m^3$ ), на мерном месту Народна башта (такође близу предметном подручју), као и на свим мерним станицама додатног мониторинга Града Панчево.

Нажалост, ситуација није боља ни у погледу присуства још мањих суспендованих честица  $PM_{2,5}$  на истом мерном месту и другде. Завод, стога, закључује да је ваздух у Панчеву веома оптерећен честицама  $PM_{10}$  и  $PM_{2,5}$ .

Као и увек, Завод је давао оцену квалитета ваздуха на основу прорачунавања Индекса квалитета ваздуха (AQI). Овај индекс представља бездимензионалну величину за оцењивање штетности утицаја загађујућих материја у ваздуху на здравље људи и животну средину.

Анализом индекса квалитета ваздуха за азот-диоксид на мерној станици Ватрогасни дом AQI је припадао класи одличан 357 дана (97,5%) а класи добар 9 дана (2,5%). На мерном месту Завод (мало удаљеном од Промиста) индекс квалитета ваздуха је спадао у класу одличан 359 дана (98,4%) и класи добар 6 дана (1,6%).

Када је реч о мерном месту Стрелиште индекс квалитета ваздуха за честице  $PM_{10}$  је припадао класи загађен јер је 16 дана (20,5%) тамо било угрожавајуће концентрације суспендованих честица у ваздуху. На истом месту је измерено 9 узорака (11,5%) са концентрацијом  $PM_{10}$  која угрожава само осетљиве групе становништва, а спада у класу прихватљив ваздух.

Према анализи AQI квалитет ваздуха је код мерног места Народна башта био 64 дана (19,2%) са угрожавајућим концентрацијама  $PM_{10}$ . Притом су концентрације чађи биле у класи загађен током 59 дана (17,7%) а за време 5 дана (1,5%) су припадале класи јако загађен ваздух. Тамо је утврђено да је 28 узорака (8,4%) садржало концентрације  $PM_{10}$  које угрожавају само сензитивне групе становништва.

На захтев предузећа Промист Лабораторија Анахем доо Београд је проучавала квалитет подземних вода анализом узорка из девет пиезометара избушених на предметном подручју и написала Извештај број 14011902 о испитивању квалитета подземних вода (7. фебруара 2024. године). У Извештају су резултати физичко-хемијских проучавања узорака подземних вода упоређени са максималном допуштеним граничним и ремедијационим вредностима наведеним у Уредби о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту (Службени гласник РС број 30/2018 и 64/2019, Прилог 2: ремедијационе вредности загађујућих, штетних и опасних материја у водоносном слоју) и максимално дозвољеним вредностима из Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у



површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС број 50/2012). Закључак Анахема је да су свих девет узорака у време узорковања били усаглашени са горе наведеним Уредбама.

*Лабораторија Анахем доо Београд* је у два наврата на захтев носиоца пројекта 2023. године и почетком 2024. проучавала квалитет земљишта и резултати саопштила у Извештају о испитивању земљишта број 53112101 од 5. 12. 2023. године и допуњеном Извештају о испитивању земљишта број 53112101 од 13. 2. 2024. године). Истраживањем је откривено веће присуство појединих загађујућих материја од прописаног, тј. од ГВ из Уредбе о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту (Службени гласник РС број 30/2018 и 64/2019). Међутим, представници предузећа *Лабораторија Анахем доо* тврде да измерене концентрације свих проучаваних параметара у свим анализираним узорцима не прелазе ремедијационе вредности. Они су такође запазили да се концентрације испитиваних параметара смањују до дубине од 2 m.

Систематско праћење нивоа буке Секретаријат за заштиту животне средине Града Панчева врши преко овлашћене стручне организације, а то је 2024. и 2025. године био Завод за јавно здравље Панчево. Мониторинг нивоа буке је рађен у две кампање: пролећној и летњојесењој. Резултати мерења оцењивани на основу Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Службени гласник РС, број 75/2010).

Предметном подручју је најближе Мерно место број 15, Првомајска 10а (Беоком и Беопан) које је сврстано у зону 1, подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно-историјски локалитети, велики паркови. Према *Годишњем извештају о систематском мерењу буке у Панчеву током јесење сезоне 2025. године* Завода за јавно здравље Панчево на ММ 15 је меродавни ниво буке током дана (од 6 h до 18 h) износио 65 dB (ГВ је 50 dB), у току вечери (18 h - 22 h) је био 67 dB (ГВ је 50 dB), а ноћу (22 h - 6 h) 58 dB (ГВ износи 40 dB). Дошло је, дакле, до врло великог прекорачења норматива од 15 dB, 17 dB и 18 dB.

Завод предлаже да у наредној ревизији акустичког зонирања града Панчева, подручја у непосредној близини саобраћајнице и железничке пруге буду пребачена у зону 5, градски центар, занатска, трговачка, административно-управна зона са становима, зоне дуж аутопутева, магистралних и градских саобраћајница. Мерно место број 15, Првомајска 10а лежи тик поред железничке пруге и државног пута Iб реда број 10 којима је, готово, даноноћно жив интензиван саобраћај.

#### **4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора при Изменама и допунама плана је задржавање основне намене дефинисане ГУП-ом, као и задржавање формираних урбаних целина које су претежно изграђене и завршене. Приликом израде Измена и допуна плана мора се водити рачуна о степену реализације важећег плана у предметном простору као урбане целине.

Овим планом биће обезбеђено рационално коришћење простора, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености уз побољшање квалитета животне средине.

#### **5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА**

##### **5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара**

Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату плана према плану вишег реда чине површине намењене становању са компабилним наменама, пословању са компабилним наменама, улични коридори и железница.

У складу са важећим планским документом, задржава се планирана намена становање са компабилним наменама. Изменом и допуном планског документа планирано је јасно раздвајање површина јавних и осталих намена, дефинисање параметара изградње.

##### **5.1.1. Објекти и површине јавне намене**

##### **5.1.1.1. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја**

##### **Саобраћајна инфраструктура**

Постојеће саобраћајнице се задржавају у истим регулационим ширинама и са Улица Радивоја Кораћа и Жарка Зрењанина је могуће саобраћајно приступити будућем комплексу и садржајима. Продори у блок и комплекс су већ постојећи и код истих је могуће реконструисати саобраћајне прикључке у смислу ширине, лепеза и носивости коловозне конструкције, а све у складу са будућим наменама и меродавним возилима. Интервенције у делу државног пута и пруге нису предвиђени, осим потребе-могућности да се у Првомајској улици из смера Београда ка Панчеву омогуће десна скретања у Улицу Радивоја Кораћа. Овим решењем омогућио би се лакши приступ будућим садржајима који су предмет ове Измене Плана, али и свим наменама овог дела града, првенствено постојећој спортској хали и базену Стрелиште, али и будућем међународном фудбалском терену.

##### **Водопривредна инфраструктура**

Од хидротехничке инфраструктуре се планира реконструкција појединих делова и изградња недостајуће инфраструктуре градског водовода, фекалне и атмосферске канализације.

##### **Водоводна мрежа и објекти**

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. У предметној зони постоје деонице водовода које су недовољног пречника и нису потпуно везане у градски прстен услед чега долази до пада притиска код појединих потрошача, па је неопходна њихова реконструкција.

У деловима предметне градске зоне где је планирано вишепородично становање, поставити нову мрежу водовода пречника не мањег од  $\varnothing 150$ , а у деловима са планираним једнопородичним становањем не мањег  $\varnothing 100$ .

#### Канализациона мрежа и објекти

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

Неопходно је продужити постојећу и изградити нову канализацију (фекалне и атмосферске), у улицама где она не постоји.

#### **Електроенергетска инфраструктура**

Планирана је одговарајућа електроенергетска инфраструктура која ће покрити потребе потрошача у обухвату Плана. Планирани-процењени електроенергетски капацитети за обухваћено подручје у случају неелектричних грејања је око 29MW.

#### **Електронска комуникациона инфраструктура**

Планирана је одговарајућа електронска комуникациона инфраструктура која ће покрити потребе потрошача у обухвату Плана- да би се задовољиле планиране потребе за телекомуникационим услугама, планиране су у будућим целинама просторије(простор) за смештај телекомуникационе опреме, које би са матичном централом биле повезане оптичким каблом.

#### **Термоенергетска инфраструктура**

Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану гасну мрежу.

Гасификација:

- Сваки објект у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...
- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - MPC (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- Гасне инсталације, MPC и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- MPC по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укупани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. MPC поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.
- За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима.

Општи услови за изградњу гасног прикључка:

Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима:

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна

- цевовод мора бити безбедан од оштећења
- цевовод полагасти на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м
- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен
- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом
- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев
- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења
- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.
- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње
- положај главног запорног цевног затварача се означава
- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу.

Правила грађења гасних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. Гасне станице могу бити зидане или монтажне.

- Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића
- Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.

Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:

- Прикључење објекта изводи најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објект има директан приступ.
- За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.
- Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објекта.
- Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима.

Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.

Котларница

Код пројектовања и изградње објекта котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.

**5.1.1.2. Зеленило на површинама јавне намене**

Од зеленила на јавним површинама у оквиру овог Плана предвиђено је само линеарно зеленило у оквиру саобраћајних површина.

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, прасину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација, како у оквиру саобраћајних профила тако и на другим површинама.

**5.1.2. Површине остале намене****5.1.2.1. Становање са компатибилним наменама коапактног типа**

Становање у делу блока уз улицу Жарка Зрењанина је становање коапактног типа. Планира се изградња стамбених и пословних објеката у функцији основне намене становања.

**5.1.2.2. Становање са компатибилним наменама кондоминијум типа**

Ново стамбено насеље на овој локацији у већем делу блока бр. 174 планирано је као насеље кондоминијум типа.

Кондоминијум је стамбени комплекс затвореног типа где сваки стан представља приватну својину појединца, а власници станова деле власништво над заједничким простором где су осим заједничких просторија унутар објекта и спољне површине и простори као што су базени, теретане, игралишта, паркинзи, зелене површине и двориште са организованим професионалним одржавањем комплекса.

Изменама и допунама планског документа планирано је следеће:

- Претежна намена планираног насеља је становање са пословним просторима и пратећим садржајима становања као што су школа, вртић, верски објект спортски терени, трговина и тржни центар, простори за јавно коришћење, зелене површине, пешачке и бицикличке стазе.
- Обезбедити директан приступ насељу из постојећих саобраћајница, из Улица Првомајска, Радивоја Кораћа и Жарка Зрењанина.
- Дефинисати волумене и размере зграда и блокова

**5.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА**

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
1	Саобраћајнице	5 38 54	15.99%
2	Железница	1 31 50	3.91%
3	Становање са компатибилним наменама коапактног типа	1 64 00	4.87%
4	Стамбеновање са компатибилним наменама кондоминијум типа	25 33 17	75.23%
	<b>Укупна површина грађевинског земљишта</b>	<b>33 67 21</b>	<b>100.00%</b>

### **5.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

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

### **5.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

На простору који је подвргнут Изменама и допунама плана нема заштићених подручја за које је спроведен поступак заштите утврђених еколошких значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

### **5.5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Најважнији предуслов за учинковиту заштиту животне средине је потпуна опремљеност датог подручја комуналном инфраструктуром, пре свега одвојеним система за одвођење атмосферских вода и употребљених санитарних вода. Од великог значаја за бољи квалитет ваздуха је и увођење даљинског система грејања или потпуна гасификација стамбено-пословног комплекса, односно примена неких других система грејања и хлађења који нимало или у најмањој могућој мери загађују животну средину (топлотне пумпе, соларни колектори, фотонапонски панели). Носилац пројекта треба да рачуна на градњу високо енергетски ефикасних зграда, што ће допринети мањем угљеничном отиску, тј. мањем утрошку горива и енергије. Поред фреквентних саобраћајница засадити заштитни зелени појас, а према улици Првомајској је неопходно постављање заштитне баријере (земљани бедем, специјални заштитни зидови од дрвета, метала, поликарбоната или неког другог материјала). Санитарни зелени појас је потребан и према радној зони Стара Утва.

У стамбено-пословном комплексу је у самом старту потребно пружити могућност будућим становницима и корисницима да врше селекцију комуналног отпада, односно комерцијалног, кроз постављање сетова контејнера за различите врсте комуналног отпада (метал. папир, стакло, пластика, органски отпад), односно кроз оснивање рециклажних острва. Ограничити моторизован саобраћај унутар подручја обухваћеног Изменама и допунама ПГР у корист пешачког и бициклическог. Становници и корисници стамбено-пословног комплекса треба да имају лак и једноставан приступ јавном превозу, да би одмах у почетку смањили потребу за индивидуалним моторизованим саобраћајем. Док је положај Железничке станице Панчево Војловица готово идеалан за будуће становнике и кориснике стамбено-пословног комплекса, линије јавног градског аутобуског превоза које пролазе западном страном предметног простора (улицом Жарка Зрењанина) су недовољне за растуће потребе мобилности и потребно је планирати нове трасе јавног превоза на источном боку стамбено-пословног комплекса (улицом Радивоја Кораћа).

## **6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

У складу са општим циљевима израде плана овај плански документ афирмише обезбеђење одговарајућих просторно-планских предуслова за пројектовање и изградњу простора јавне и остале намене.

Очекивани ефекти у погледу унапређења и начина коришћења земљишта јесу уређење имовинско правних односа, уређење и опремање јавних простора, дефинисање саобраћајних токова, побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите, подизање нивоа квалитета становања и побољшање нивоа инфраструктурне опремљености.

**Г Р А Ф И Ч К И Д Е О**

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 7 Лука Дунав  
GreenField 2 Стара Утва и Стаклара  
ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**



**ДОКУМЕНТАЦИЈА**

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 7 Лука Дунав  
GreenField 2 Стара Утва и Стаклара  
ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**