



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

---

# ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА СТАРЧЕВО

## ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

Број: 05-18/2026  
Датум: мај 2026.год.

Обрађивач:



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

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

Директор:

**Славе Бојаџиевски**, дипл.инж.арх.

Панчево, мај 2026.год.

---

Карађорђева 4, 26000 ПАНЧЕВО  
Тел. централа: (+381 13) 2190-300, 2190-310, секретар/факс: 319 005  
e-mail: [e-posta@urbanizam.pancevo.rs](mailto:e-posta@urbanizam.pancevo.rs)

Назив планског документа

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА СТАРЧЕВО**

Наручилац



**ГРАД ПАНЧЕВО**

Градоначелник

**Александар Стевановић**

Носилац израде плана

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

Обрађивач Плана



**ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево**

Број предмета

**05-18/2026**

Одговорни урбаниста

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

Стручни тим

**архитектура и урбанизам**

**Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.**

**саобраћај**

**Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.**

**геодезија**

**Марко Марић, дипл.инж.геод.**

**водовод и канализација**

**Петар Петровић, дипл.грађ.инж.**

**електроенергетика и телекомуникације**

**Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.**

**услови и сагласности**

**Вера Марковић, дипл.пр.планер**

**животна средина**

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

**правни основ**

**Милан Балчин, дипл.правник**

Техничка одршка

**Гордана Пешић, техн.геод.  
Милош Цекић, инж.арх.**

**Руководилац Службе за урбанистичко планирање, пројектовање и енергетску ефикасност**

**Душица Черницин**, дипл.инж.арх.

**Руководилац Службе за планирање и пројектовање инфраструктуре**

**Татјана Вуксан**, дипл.инж.саобр.

**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.  
маст.геогр.зашт.жив.сред.,маст.инж.урб.

**Извршни директор**

**Милан Балчин**, дипл.правник

**Директор**

**Славе Бојациевски**, дипл.инж.арх.

## САДРЖАЈ

### ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца фирме
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

### I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

#### УВОД

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА 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. Хидротехничка 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. Природна и 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
  - 5.2. Објекти и површине јавне намене
  - 5.3. Комунална инфраструктура
    - 5.3.1. Саобраћајна инфраструктура
    - 5.3.2. Хидротехничка инфраструктура
    - 5.3.3. Електроенергетска инфраструктура
    - 5.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура
    - 5.3.5. Термоенергетска инфраструктура
    - 5.3.6. Зеленило на површинама јавне намене
  - 5.4. Површине остале намене
  - 5.5. Заштита природних и културних добара
  - 5.6. Заштита животне средине
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА


### II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из плана вишег реда Просторни план града Панчева (Сл.лист града Панчева бр. 22/2012 и измена 4/2025) 1:50 000
2. Планирана претежна намена површина 1:5000

### III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана (Сл. лист града Панчева бр.6/2026)
2. Одлука о неприступању изради СПУ плана на животну средину (Сл. лист града Панчева бр.4/26)



	 5000243105659	<b>ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА</b>	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	08484015

СТАТУСИ	
Статус привредног субјекта	Активан
Са статусом социјалног предузетништва	Не

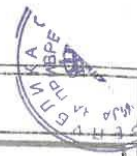
ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Јавно предузеће

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 03.02.2026. године у 09:55:58 часова

Страна 1 од 4



електронске поште	
Е- пошта	e-posta@urbanizam.pancevo.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
<b>Подаци оснивања</b>	
Датум оснивања	18.03.1993
<b>Време трајања</b>	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
<b>Претежна делатност</b>	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
<b>Остали идентификациони подаци</b>	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101051396
<b>Подаци од значаја за правни промет</b>	
<b>Текући рачуни</b>	
	160-0058500000250-52 160-6000000777642-70 160-6000002342735-76 160-0000000461690-69
<b>Контакт подаци</b>	
Телефон 1	013/219-0-300
Телефон 2	013/219-0-320
Интернет адреса	www.urbanizam.pancevo.rs
<b>Подаци о статусу / оснивачком акту</b>	
	Датум важећег статута 22.05.2013
	Датум важећег оснивачког акта 29.11.2016

**Законски (статутарни) заступници**

Дана 03.02.2026. године у 09:55:58 часова

Страна 2 од 4

<b>Физичка лица</b>	
1.	Име <input type="text" value="Славе"/> Презиме <input type="text" value="Бојаџијевиќ"/>
	ЈМБГ <input type="text" value="0103981710170"/>
	Функција <input type="text" value="Директор"/>
	Начин заступања <input type="text" value="Самостално заступа"/>

<b>Надзорни одбор</b>	
<b>Председник надзорног одбора</b>	
	Име <input type="text" value="САША"/> Презиме <input type="text" value="СТОЈАНОВИЋ"/>
	ЈМБГ <input type="text" value="1005991860040"/>
<b>Чланови надзорног одбора</b>	
1.	Име <input type="text" value="Иван"/> Презиме <input type="text" value="Ловић"/>
	ЈМБГ <input type="text" value="2008984761013"/>
2.	Име <input type="text" value="МАЈА"/> Презиме <input type="text" value="ЈАНОШ"/>
	ЈМБГ <input type="text" value="1902984865047"/>

<b>Чланови / Сувласници</b>	
<b>Подаци о члану</b>	
Пословно име	<input type="text" value="Град Панчево"/>
Регистарски / Матични број	<input type="text" value="08006911"/>
<b>Подаци о капиталу</b>	
<b>Новчани</b>	

Дана 03.02.2026. године у 09:55:58 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.
Удео		износ(%)	
		100.000000000000	

<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 03.02.2026. године у 09:55:58 часова

С Дигитално потписано  
Maglov Miladin  
издавалац сертификата:  
Јавно предузеће Pošta Срби  
03.02.2026. 09:55:58



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Душица Ж. Черницин**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 0704972865084

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1009 07**



У Београду,  
8. новембра 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

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. Бојовић*  
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 Чернин, дипл.инж.арх. (лиценца бр. 200 1009 07)

да је Елаборат за рани јавни увид **Плана генералне регулације насељеног места Старчево** ("Сл. лист града Панчева бр. 10/11, 5/12-исправка техничке грешке, 8/12-исправка техничке грешке"), 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, 31/19, 37/19, 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 Чернин**, дипл.инж.арх.  
лиценца бр. 200 1009 07

(МП)

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА СТАРЧЕВО**

**ЕЛАБОРАТ ЗА РЈУ**

На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон, 47/18 и 111/21-др.закон), члана 35. став 7. 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, 52/21, 62/23 и 91/25), Просторног плана града Панчево („Службени лист града Панчево“ бр.22/12 и 25/12-исправка), Одлуке о изради Плана генералне регулације насељеног места Старчево ("Службени лист града Панчево" број 9/25) и чланова 39. и 98. став 1. Статута града Панчево ("Службени лист града Панчево" број 25/15-пречишћен текст, 12/16, 8/19, 16/19 и 2/21), сачињен је

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРЧЕВО

### - ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

#### УВОД

На основу **Одлуке** Скупштине града Панчево о изради Плана генералне регулације насељеног места Старчево ("Службени лист града Панчево" број 5/26) – у даљем тескту: План, приступило се изради елабората за рани јавни увид.

**Циљ** израде Плана је дефинисање:

- границе плана и обухват грађевинског подручја;
- поделу простора на посебне целине и зоне;
- претежне намене земљишта по зонама и целинама;
- регулационих и грађевинских линија;
- потребних нивелационих кота раскрсница улица и површина јавних намена;
- попис парцела и опис локација за јавних површина, садржаја и објеката;
- коридора и капацитета за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру;
- мера заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина;
- зона за које се доноси план детаљне регулације са прописаном забраном изградње до његовог доношења;
- локација за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, односно расписује конкурс;
- правила уређења и правила грађења за целокупни обухват планског документа;
- друге елементе значајне за спровођење плана.

**Разлог** за израду Плана је дефинисање намене земљишта и подела простора на посебне целине и зоне, дефинисање регулације улица, површина јавне намене и грађевинских линија. Израда Плана неопходна је 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) и Просторним планом града Панчево („Службени лист града Панчево" број 22/12 и 25/12-исправка), као планом вишег реда.

**Концептуални оквир** планирања са предлогом основних намена простора и коришћења земљишта подразумева да се израдом Плана задржава граница грађевинског реона предвиђена Просторним планом града Панчево.

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.

Саставни део Одлуке о изради Плана генералне регулације насељеног места Старчево ("Службени лист града Панчево" број 5/26) је и Одлука опотребџи израде Студије заштите непокретног културног добра.

#### **1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

Предмет израде овог планског документа обухвата насељено место Стрчево које се налази у оквиру оштине Панчево.

Граница обухвата Измене и допуне Плана је непромењена у односу да важећи Плански документ. Укупна површина износи око 563ха

## 2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

### Правни основ:

- Закон 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/20, 52/21-др. Закон, 62/23 и 91/25)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/2019 и 47/2025)
- Одлука Скупштине града Панчева о изради Плана генералне регулације насељеног места Панчево ("Службени лист града Панчева" број 5/26)
- Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана генералне регулације насељеног места старчево на животну средину ("Сл. лист града Панчева" бр. 4/26)

### Плански основ:

- Просторни план Града Панчева ("Сл. лист града Панчева" број 22/12 и 25/12-исправка), у даљем тексту: ПП Панчева

### Извод из Просторног плана Града Панчева:

#### 5. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ПАНЧЕВА

*До доношења Плана Генералне регулације за насеља на територији града Панчево, примењиваће се урбанистички (постојећи) планови који су на снази.*

#### СМЕРНИЦЕ

*Врста и намена објеката који се могу градити према зонама*

- а) зона становања,*
- б) радна зона,*
- в) зона спорта и рекреације,*
- г) зона заштитног зеленила,*
- д) зона специјалне намене и*
- е) зона парковских површина*

#### ЗОНА СТАНОВАЊА

*У зонама становања и зони централних садржаја дозвољено је градити породичне и вишепородичне стамбене, стамбено-пословне, пословне објекте и јавне објекте од општег интереса*

*Стамбени објекти и јавни објекти од општег интереса могу бити:*

- *слободностојећи,*
- *у непрекинутом низу,*
- *у прекинутом низу,*
- *полуатријумски и атријумски.*

#### РАДНА ЗОНА

*У радној зони (и зоне пољопривредних економија) и комунално-сервисној зони могу се градити производни објекти, објекти производног занатства, објекти мале привреде, објекти чије су делатности комплементарне индустрији, а у складу са потребама технолошког процеса и важећим прописима, као и стамбена изградња у зонама у којима она већ постоји.*

#### ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

*У зони спорта и рекреације, могућа је изградња пратећих садржаја (свлачионице, санитарни чворови, клубске просторије и сл.) угоститељских објеката и објеката у којима ће се обављати делатност комплементарна спорту, уз обавезу претходне изградње спортских терена и објеката, као и ободна стамбена изградња у зонама у којима она већ постоји.*

#### ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА

*У зони заштитног зеленила планирати изградњу објеката, који су дозвољени у зони становања*

#### ЗОНА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

*У зони специјалне намене дозвољена је изградња, реконструкција и доградња објеката специјалне намене, а у складу са наменом коју надлежни орган Министарство одбране дефинише.*

### ЗОНА ПАРКОВСКИХ ПОВРШИНА

У зони парковских површина и тргова дозвољено је, изградња платоа, дечијих игралишта, рекреативних површина, фонтана, спомен обележја, водених површина и пратећих објеката све са пратећом инфраструктуром, на неизграђеним слободним површинама и реконструкција постојећих зелених површина.

У зонама осталих зелених површина дозвољена је изградња стаза, платоа, дечијих игралишта, рекреативних површина (са пратећом инфраструктуром), реконструкција линеарног зеленила и мањих површина дуж саобраћајница, реконструкција и доградња заштитног појаса, подизање и реконструкција у оквиру радних комплекса, подизање и реконструкција блоковског зеленила и партерног зеленила уз објекте.

За изградњу јавних објеката од општег интереса важе сви услови као за изградњу у зони становања.

### УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ (ЗА СВА НАСЕЉА)

Изградња, реконструкција и доградња у комплексима објеката од општег интереса (месне канцеларије, месне заједнице, установе за децу, основне школе, здравствене станице, апотеке, објекти културе, ватрогасни дом и гаража, спортско-рекреативни комплекси) може се остварити само на основу Урбанистичког плана или Урбанистичког пројекта, којима ће се детаљно дефинисати правила и сви потребни параметри.

Планиране локације за ове намене се морају поштовати. Намена појединих јавних објеката се може схватити условно, тј. карактер објекта треба да остане јавни, док се корисник може мењати.

Приликом градње се морају поштовати и применити сви позитивни законски и струковни прописи који регулишу конкретну врсту садржаја.

Ови комплекси се морају веома пажљиво уклапати у постојеће урбано ткиво а урбанистички услови који се односе на изградњу и уређење су следећи:

- максимални степен изграђености 2.5
- максимални степен искоришћености 70 %
- максимална спратност П+2+Пк

(у складу са планираним активностима и непосредним окружењем).

Ако се ови садржаји граде изван зона које су им намењене, тј. као комплементарни садржаји у зонама других основних намена, приликом градње се морају поштовати правила која важе у зонама основне намене, а уклапање се мора остварити на начин да са њима чине просторну и функционалну целину.

### Саобраћајна инфраструктура

Начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- Прикључак-ци прилазног пута на јавни пут могу се градити уз сагласност управљача јавног пута.
- Минимална ширина колских - саобраћајних приступа и саобраћајнице је 3,0 m (за породичне објекте) тј. 5,0 - 6,0 m (за вишепородичне и пословне објекте) са унутрашњим радијусом кривине од мин.  $R = 5,0$  m (изузетно мање за породичне објекте и где то просторне могућности налажу) или 7,5 m тамо где је неопходна проходност због противпожарних услова.
- У оквиру комплекса обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе уз обезбеђивање простора за путничка возила 5,0 x 2,5 m. Обезбедити паркинг места (минимално) по систему једно паркинг (гаражно) место на 70 m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи.
- За сваку парцелу обезбедити пешачки прилаз у ширини од минимално 1,5 m.
- За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то по правилу једно паркинг или гаражно место на један стан.
- За паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичних стамбених објеката, свих врста изградње, морају обезбедити на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то по правилу једно паркинг или гаражно место на један стан.
- Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се испод објекта у габариту, подземно и изван габарита објекта и надземно на грађевинској парцели.
- За пословне објекте и пословне просторе, сопственик мора обезбедити потребан број паркинг места на сопственој грађевинској парцели у складу са прописима за одређену намену.
- Површина гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању коефицијента изграђености, односно искоришћености грађевинске парцеле.

#### Водопривредна инфраструктура

Прикључак објеката у комплексу на насељску водоводну мрежу извести преко водомера који се поставља на парцели корисника, на мин. 1,0m иза регулационе линије.

- Одводњу условно чистих атмосферских вода решавати у оквиру парцеле, риголама или нивелацијом према зеланим површинама или уличним каналима.
- Одвођење отпадних фекалних вода решити затвореним канализационим системом у оквиру парцеле, а прикључак на насељску канализациону мрежу извести по условима надлежног комуналног предузећа (када се за то стекну услови).

#### Електронергетска инфраструктура

У насељеним местима уколико се предвиђају нове радне зоне планирати:

1. Коридоре за средњенапонску и нисконапонску мрежу. Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице, траса са обе стране улице, на растојању од 50cm од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима;
2. Напајање јавног осветљења кабловима РРОО-А 4 X 35mm<sup>2</sup> са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења;
3. Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;
4. На основу планираног раста потрошње планирати изградњу ТС 20/0,4kV са одговарајућим коридором 20kV у 0,4kV у складу са растом потрошње. Трансформаторске станице планирати у близини нових пословних објеката. Напајање трансформаторских станице извести двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења.
5. За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвидети коридор за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу.
6. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70 kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод.

У осталом делу насељених места:

Предвидети коридоре за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски или ваздушно. Кабловску мрежу предвидети са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима.

Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно - кабловски или ваздушно.

- Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице, траса са обе стране улице, на растојању од 50cm од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима;

- Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;

- Напајање јавног осветљења кабловима РРОО-А 4 X 35mm<sup>2</sup> са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења;

3. На основу планираног раста потрошње планирати изградњу ТС 20/0,4kV са одговарајућим коридором 20kV у 0,4kV. Напајање трансформаторских станице извести ваздушно или, кабловски са најповољнијег места прикључења.

4. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70 kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;

5. За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвидети коридор за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

6. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

7. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

Приликом планирања нових инфраструктурних објеката потребно је придржавати се следећих правила:

Укрштање постојећих високонапонских каблова са новим профилом улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.

Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима. Уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви  $\varnothing 110$  (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.

Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.

Опти услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:

Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150mm<sup>2</sup>);

Ваздушну средњенапонска мрежа изводи се 20kV голим провонницима типа АІС 3Х 50mm<sup>2</sup> или провонницима типа АІС 3 Х 95mm<sup>2</sup> на бетонским стубовима;

НН мрежу извести кабловски, каблом типа РРОО А 4 Х 150mm<sup>2</sup>

Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самонесећим кабловским снопом 3Х70+61,5+2Х16mm<sup>2</sup>;

За трансформаторске станице типа 2х630kVA предвидети простор минималне површине 35,75m<sup>2</sup>, правоугаоног облика минималних димензија 6,5m x 5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви  $\varnothing 110$ mm.

За трансформаторске станице типа 1х630kVA предвидети простор минималне површине 22m<sup>2</sup>, правоугаоног облика минималних димензија 4m x 5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или десет кабловских цеви  $\varnothing 110$ mm.

Начин полагања ових каблова, при укрштању, паралелном вођењу, минимално међусобно растојање, у односу на саобраћајну и водопривредну инфраструктуру и дрвеће/шибље изводити у складу са важећим прописима који ове области регулишу.

У оквиру уличног коридора за сваку парцелу јавног, односно осталог грађевинског земљишта, обезбедити услове за: колски и пешачки прилаз, прикључак на насељску: водоводну и канализациону мрежу, нисконапонску електро мрежу, дистрибутивну гасоводну мрежу, телекомуникациону, КДС мрежу и др, а према условима надлежног предузећа.

Светилке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже, где је електроенергетска мрежа грађена ваздушно. Где је електроенергетска мрежа грађена подземно, осветна тела поставити на стубове за освету. За осветна тела користити осветна тела у складу са новим технологијама развоја према захтевима зона где се постављају. Удаљеност топловода од стубова електричне освете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова а мин. 0,5m.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења“ (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.

Телекомуникациона и РТВ инфраструктура: Телекомуникациону мрежу градити подземно по правилима грађења подземне телекомуникационе мреже. Прикључење корисника вршиће се подземно (надземно) на јавну мрежу у уличним коридорима.

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

-Паралелно са ДСЛ кабловима у исту трасу (у исти ров) положиће се цеви за оптичке каблове.

-у јавној површини треба поставити изводни стубић од кога би се полагали приводни каблови;

-претплатнике треба прикључити на основни кабл који се везује на МСАН централу, реализовано подземним прикључком са минималним капацитетом кабла 1х4 од извода до објекта(зависно од претплатникових потреба);

-минимални број прикључака за физичка лица је два прикључка по домаћинству, за правна лица је два прикључка по локалу;

-Од самостојећег ормарића(који се монтира на јавној површини) потребно је положити подземни кабл до објекта;

-каблови се завршавају у ВВД кутијама које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица;

-у деловима који су недоступни за овакву реализацију, прикључак треба реализовати ваздушно, али у посебним случајевима;

-Капацитет основног кабла зависи од броја прикључака;

- На местима где се планира ископ рова за главни кабл, планирати у исти ров са мрежним ДСЛ кабловима полагање ПЕ цеви  $\varnothing 40\text{mm}$ , због оптичких каблова;

Дубина полагања телекомуникационих каблова је најмање 0,8m. Укрштање и паралелно вођење са осталом инфраструктуром извести по правилима грађења датим за подземну мрежу ван насеља.

КДС мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно, у колико за то постоје услови;

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

Уколико нема услова за подземну КДС мрежу, градиће се ваздушно- самоносиви кабел КДС-а поставити на носаче преко изолатора, по условима надлежне Електродистрибуције тј. власника електричне мреже, на стубове нисконапонске мреже.

Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла је мин. 3,5m. На прелазима преко улица иста висина је мин. 5,0m. Ако се овај услов не може постићи, кабел поставити подземно на дубини мин. 0,8m. Мин. растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже је 1,0m.

Приликом укрштања и паралелног вођења ових инсталација са другим инсталација придржавају се важећих техничких прописа.

Смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи може се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника. Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни. Комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити оградањени. Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4kV. До комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0m до најближе јавне саобраћајнице.

Термо - енергетска инфраструктура

Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом:

- прикључењем на топлификациони систем дистрибутера топлотне енергије, или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану гасну мрежу и то путем

- изградње централних гасних котларница, или
- гасификације објеката са кућним МРС и уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици са етажним централним грејањем, или пак
- изградње развода унутрашње гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама, а за потребе загревања и вентилације просторија према намени као и припреме топле потрошне воде и хране, а у радним/индустријским погонима и за технолошке потребе.

Омогућити коришћење природног гаса, као основног горива, за потребе загревања простора, припрему топле санитарне воде и хране, као и за технолошке потребе. За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса обезбедити довољне количине гаса у планираној гасификационој мрежи.

До реализације изградње гасне мреже и стварања услова за прикључење потрошача на исте као и за случај да на подручјима нису заинтересовани потенцијални корисници за те услуге или се за одређена подручја не планира снабдевање гасом као енергентом или топлотном енергијом, загревање простора објеката на тим подручјима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају.

Цевоводе термомашинских инсталација водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, у јавној површини, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.

Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју.

Примена алтернативних енергената као што су геотермална енергија, енергија сунца и ветра, биомаса, биогаз ... треба да омогући смањење потрошне необновљивих извора енергије. Услови прикључења објеката на ове обновљиве енергетске изворе условљени су важећим прописима за електроенергетску, термоенергетску и водоводну инфраструктуру (повезивање на ел. мрежу,

повезивање на термоенергетску инфраструктуру, водоводна мрежа, бунари).

Инфраструктура нафтевода, продуктовода, гасовода, техничких гасова омогућиће повезивање специфичних потрошача како на територији града Панчева тако и на територији Републике Србије.

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

#### 3.1. Грађевинско подручје са претежном наменом површина

Постојећа намена површина у Старчеву обухвата:

-**становање** – као преовлађујућа намена на парцелама које садрже и "породичну економију" (помоћне зграде, баште, смештај сточне хране, објекти за узгој разних врста животиња и сл.);

-**централне функције** – које су претежно сконцентрисане у средишњој зони насеља где се налазе Дом здравља, Дом културе, Основна школа, Музеј Неолит, Ватрогасни дом, Месна канцеларија, Католичка црква, Православна црква, парк, пијаца, док се изван ове зоне налазе још једна Православна црква;

-**радно-пословна намена** – обухвата површину старог млина у ширем центру Старчева;

-**пољопривредно-радна намена** – лоцирана је изван границе грађевинског подручја - комплекс АД Војводина;

-**привредно радна зона** - лоцирана у северозападном делу грађевинског реона према индустријском комплексу града Панчева и у југоисточном делу насеља и обе су делимично изграђене.

-**спортско-рекреативна намена** – обухвата простор стадиона фудбалског клуба "Борац" који се налази у ширем центру Старчева и простор на ком се налази хиподром, у јужном делу насеља.

-**заштитно зеленило** – које се налази на крајњем ободу насеља према Панчеву, тј. према комплексу индустријске зоне града Панчева, у појединим деловима ободно у односу на насеље и око комплекса гробља.

-**гробље** – православно и католичко, оба у североисточном делу Старчева;

-**заштићени простори** – јесу простори регистрованих археолошких локалитета од којих је најзначајније налазиште "Град" као споменик културе од изузетног значаја.

Неизграђене грађевинске површине присутне су претежно у ободном делу насеља.

#### 3.2. Објекти и површине за потребе јавних садржаја

Објекти и површине за потребе јавних садржаја претежно су смештене у центру Старчева где су сконцентрисане све административне, друштвене, културне и сличне институције, као што су школа, црква, Дом здравља, Дом културе, Месна заједница, пошта, пијаца, управа и администрација и трг и парк као централно место окупљања.

У централне функције спадају и сви пратећи садржаји становања за потребе јавних садржаја на осталој територији насеља, односно садржаји из области друштвених делатности као што су спорт и рекреација и саобраћајне функције.

#### 3.3. Јавна комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

##### 3.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Старчево се налази на 8.5 км југоисточно од Панчева. Кроз насељено место Старчево пролази деоница оштинског (локалног) пута број 1, преко којег се у правцу југоистока остварује веза са насељеним местима Омољица, Банатски Брестовац и Иваново и суседном општином Ковин.

У оквиру насеља егзистира друмски саобраћај као једини вид саобраћаја који опслужује насеље и омогућује му саобраћајно и просторно повезивање са микро и макро простором.

У складу са датим саобраћајним решењем и категоризацијом уличне мреже за постојеће саобраћајнице потребно је обезбедити планиране регулационе ширине и извршити доградњу тј. реконструкцију и изградњу планираних саобраћајних капацитета тј. површина. Постојеће трасе саобраћајница се максимално задржавају и уклапају тј. усаглашавају са планираним ситуационим решењем саобраћаја. Постојећи коловози у саобраћајницама који у погледу планиране ширине и носивости коловозне конструкције не испуњавају услове ће се реконструисати и доградити.

##### 3.3.2. Хидротехничка инфраструктура

###### Водовод

Насеље Старчево у општини Панчево се снабдева санитарном водом из панчевачког градског водовода. Сама дистрибутивна мрежа у насељу је направљена пре двадесет година од ПВЦ цеви. Кроз Старчево пролази магистрални водовод Ø400 који иде од Панчева до Банатског Брестовца то јест Иванова (Ø200). Дистрибутивна мрежа у насељу је урађена као прстенаста мрежа са пречницима

од Ø80 до Ø200 тако да тренутно обезбеђује потребне количине воде и притиске. Мрежа је изграђена у свим улицама у насељу.

#### *Фекална канализација*

У насељу Старчево је у последњих неколико година изграђена је комплетна мрежа насељске фекалне канализације. Проблем отпадних употребљених вода се више не решава септичким јамама и упојним бунарима лоцираним на сопственим парцелама домаћинстава, јер је изграђен систем канализације који је пуштен у функцију. У оквиру канализационог система изграђено је постројење за пречишћавање отпадних вода (у даљем тексту ППОВ). Локално постројење је лоцирано ван зоне становања (зона обухваћена ПДР-ом «Гринфилд 1»). Изграђен је главни одводни колектор до реке Дунав са испустом.

#### *Атмосферска канализација*

Цеваста атмосферска канализација у насељу Старчево је изграђена само у једном делу централне зоне док се прихватање и евакуација атмосферских вода у целом насељу одвија помоћу отворене каналске мреже изграђене дуж саобраћајница. Отворени канали из насеља се и даље прихватају каналима мелиоративног система по ободу насеља и одводе до реке Дунав као крајњег реципијента. Каналска мрежа је довољног капацитета али захтева делимичну санацију и редовно одржавање због чега су њени ефекти умањени.

### **3.3.3. Електроенергетска инфраструктура**

Насеље Старчево напаја се из трафо станице „Панчево 4“ преносног односа 110/20 kV/kV .

Средњонапонска мрежа 20 kV у насељу Старчево, је делом ваздушна а делом каблирана.

Нисконапонска мрежа у насељу Старчево урађена је углавном као ваздушна мрежа на бетонским или дрвеним стубовима, док је каблирана у центру насеља и у новим стамбеним насељима и радним зонама.

Јавно осветљење није задовољавајућег квалитета.

### **3.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура**

Насеље Старчево повезано је магистралним спојним оптичким каблом Панчево-Ковин, са Главном централом у Панчеву.

### **3.3.5. Термоенергетска инфраструктура**

У обухвату плана нема изграђене гасне инфраструктуре. Изграђени стамбени, јавни и пословни објекти се греју индивидуално - локално, оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара.

Пословни објекти који су изграђени самостално су решили снабдевање топлотном енергијом.

Постојећа индивидуална инфраструктура је недовољна за снабдевање свих планираних потрошача и планирано повећање спратности. Грејање објеката је искључиво индивидуално. Због горе наведеног у обухвату плана неопходно је испланирати и изградити комплетну гасну инфраструктуру. Гасификација подразумева, гасификацију подручја изградњом гасног примарног и секундарног гасног система као и комплетне гасне инфраструктуре укључујући MPC, KMPC, гасне котланице или индивидуалне гасне пећи.

Просторним планом Републике Србије дефинисане су смернице за будући развој термоенергетске инфраструктуре за насељена места како Републике Србије тако и Општине општине Панчево. Између осталог приоритет је:

- рационално корићење и штедња необновљивих ресурса и штедња произведене енергије и стимулисање примене нових технолога производње енергије, нарочито оних које доприносе рационалном коришћењу, штедњи енергије и заштити животне средине;
- смањење конфликта између коришћења енергетских ресурса и заштите животне средине (насеља, становништво, земљиште итд.) и предузимање одговарајућих мера за санирање негативних последица (програми рекултивације/ревитализације, отклањање штета итд.).

Просторним планом општине Панчево је пројектована дугорочна концепција развоја гасоводне и нафтоводне инфраструктуре на подручју општине Панчево и њено повезивање у гасоводни и нафтоводни систем Републике.

Постојеће термоенергетске инсталације се могу ограничено, индивидуално развијати до постизања максимума капацитета. У обухвату плана планира се повећање стамбеног и пословног простора.

### 3.3.6. Јавно и друго зеленило

Од постојећих врста зелених површина присутне су: парк у централном делу Старчева, зелене површине дуж саобраћајница, затим зеленило у оквиру комплекса школе, гробља, црквених порти и здравствене установе, као и зеленило у оквиру приватних парцела.

### 3.4. Површине остале намене

#### Становање

Најзаступљенији облик становања у Старчеву је становање у породичним стамбеним објектима.

#### Централне функције као пратеће намене становања

На површинама остале намене у функцији јавне намене јесу објекти трговине, угоститељства, апотека, администарције. Део пратећих садржаја становања углавном из области трговине, услужног и производног занатства лоциран је дисперзно по насељу. Трговински простори, као и простори угоститељства, занатства и друштвених делатности, углавном су организовани у наменски грађеним објектима и адаптираним породичним стамбеним објектима, односно у деловима постојећих стамбених објеката. Лоцирани су у централној зони претежно у улицама Панчевачки пут и Бориса Кидрича и ободно у насељу Шумице.

*Радно пословна и привредно радна зона* као радне делатности налазе се у ободним деловима насеља и једним делом су изграђене површине под комплексима радне делатности.

*Пољопривредно радна зона* је постојећа фарма лоцирана ван насеља.

### 3.5. Природна и културна добара

#### Културна добра

На простору данашњег Старчева постојало је једно од најстаријих насеља на Балкану али и у овом делу Европе. На неколико локација у самом Старчеву али и у непосредној околини, пронађени су различити остаци насеобина из млађег каменог доба, бакарног доба, па све до периода млађег гвозденог доба. Насеља из овог најстаријег времена основана су захваљујући близини Дунава и положају овог простора на тераси коју река не плави. Пронађени археолошки материјал познат је као "Старчевачка култура" и ово налазиште је ушло у светску енциклопедијску литературу. Данас је локалитет "Град" непокретно културно добро од изузетног значаја.



Од периода раног средњег века па до краја 17. века овај простор је био ненасељен. Данашње насеље је највероватније настало насељавањем Срба који су у Банат дошли за време сеобе под Арсенијем Чарнојевићем између 1690-1716.год. Након тога, у време аустроугарске владавине, насељаване су немачке а потом чешке, словачке и хрватске породице.

Крајем 19. и почетком 20. века, многи старчевци су као економски емигранти напустили земљу. После Другог светског рата дошло је до друге колонизације када се велики број немачких породица иселио. Шездесетих година 20. века у Старчево се доселио велики број становништва из свих крајева бивше Југославије јер је у близини изграђен петрохемијски комплекс. До тог периода ово насеље је било искључиво пољопривредно али после изградње индустрије, таква домаћинства су постала веома ретка.

Посматрајући урбанистичку структуру, Старчево је насеље грађено плански као и већина насеља граничарско-панонског типа из периода Аустро-Угарске војне границе. У то време нигде у Европи није било сличних покушаја оваквих размера, тако да Војводина има посебан значај за историју урбаног развитка села, нарочито имајући у виду да општи урбанистички метод примењен у композицији војвођанских правилних насеља одговара урбанистичкој школи "идеалних градова" која је владала у урбанизму крајем 18. и у првој половини 19. века. Значајан податак је и то да је у исто време у Европи основано неколико градова по истој урбаној структури као војвођанска села, иако су њихове размере и садржине биле различите. Мрежом улица формиран су блокови различитих облика и величина што је било условљено конфигурацијом терена. Ипак, већина је уједначених димензија са ужом страном окренутом ка главним улицама. Улице су широке (све су приближно исте ширине), у симетрали улице је коловоз од којег се обострано простире зелени појас (са или без дрвореда) а уз куће се налази тротоар. Данас је већина улица асфалтирана.

Иако већина старих насеља има трг, као значајан друштвени центар, у Старчеву он није јасно формиран али постоје предиспозиције за то. Наиме, испред Католичке цркве постоји плато на који се надовезује парк и у том простору би могла да се формира пешачка зона са тргом.

Испред објекта старог млина постоји отворена слободна површина повучена од саобраћаја а на којој се може оформити трг нпр. трговинског карактера. У том случају би и пијачни простор из рубне парковске зоне могао да се пресели на ову локацију тако да се у центру ослободи површина за друге садржаје којима може да се заокружи понуда централних функција у језгру насеља.

Плато испред Дома културе је делимично формиран али га треба амбијентално дефинисати.

Као и у другим насељима овог типа, све јавне функције су смештене у центру села. Ту су здравство, администрација, образовање, трговина.

Објекти централне функције који се налазе изван централне зоне су Православна црква и комплекс Старе школе (који није у функцији али би га требало сачувати као амбијенталну целину).

Парцеле су, као и блокови, прилично уједначене величине и правоугаоног облика са кућама на регулационој линији (типа "на бразду" или "уз пут") са зиданом оградом и капјом између објеката.

Планске претпоставке за даљи развој, изградњу и уређење насеља Старчево, треба сагледати у светлу очувања наслеђених вредних урбаних поставки као што су урбана матрица, начин парцелације, хоризонтална и вертикална регулација, функционалне карактеристике. Са друге стране морају се сагледати и актуелни проблеми и потребе у просторном развоју насеља, географске предиспозиције, природни ресурси, достугнути ниво укупног развоја, изградње и уређења, али и иницијативе приватних и других субјеката, закона, прописа, стандарда и норматива, као и разраде и примене релевантних одредби Просторног плана Општине Панчево.

## Природна добра

На простору обухваћеном Планом генералне регулације не налази се ниједно заштићено подручје за које је урађен или започет поступак заштите, утврђено еколошки значајно подручје, ниједан еколошки коридор од међународног значаја нити елемент еколошке мреже РС. Ипак, поред Старчева протиче важан локални еколошки коридор, река Надела.

## Инжењерско геолошке карактеристике терена

Подручје Старчева налази се на у VII зони 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.

Веома је важно 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 Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Службени лист СФРЈ», бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

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.

### 3.6. Животна средина

Последњи подаци о стању животне средине у Старчеву, када је у питању квалитет ваздуха, земљишта, подземних вода и ниво буке, потичу из 2024. године, односно 2025. године. Испитивања квалитета ваздуха су вршена 2024. године према Програму контроле квалитета ваздуха за град Панчево за 2015 и 2016. (Службени лист града Панчева, број 24/2016), у складу са Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха (Службени гласник РС, број 11/2010, 75/2010 и 63/2013). У склопу аутоматског система за континуални мониторинг квалитета ваздуха на мерној станици Старчево праћено је присуство следећих загађујућих материја: сумпор-диоксида ( $\text{SO}_2$ ), азотних оксида ( $\text{NO}_x/\text{NO}/\text{NO}_2$ ), суспендованих честица ( $\text{PM}_{10}$ ), приземног озона ( $\text{O}_3$ ), и угљен-моноксида ( $\text{CO}$ ).

Пошто је баш 2024. био квар на апарату за мерење концентрације  $\text{PM}_{10}$  наводимо да је код МС Старчево утврђен велики број прекорачења норматива за овај загад сваке године са трендом пада до 2021. године и скоком у 2022. години. У 2023. није обављен довољан број мерења да би резултати били признати и поуздани. Кад се посматра прецизније 2021. године је средња годишња концентрација  $\text{PM}_{10}$  износила 31,45  $\mu\text{g}$ , број прекорачења ГВ (граничне вредности, број на ГВ) и ТВ (толерантне вредности, број на ТВ) 57. Наредне 2022. године је средња годишња концентрација  $\text{PM}_{10}$  била 41,05  $\mu\text{g}$ , број прекорачења ГВ (граничне вредности, број на ГВ) и ТВ (толерантне вредности, број на ТВ) 86 (3). А 2023. године због недовољног броја мерења постоји само податак о броју прекорачења ГВ (граничне вредности, број на ГВ) и ТВ (толерантне вредности, број на ТВ) 46.

Попут ранијих година и последњих пет година су просечне годишње концентрације сумпор-диоксида биле знатно ниже у Старчеву од прописаних Уредбом (Службени гласник РС, број 11/2010, 75/2010 и 63/2013). У раздобљу 2020 - 2024. година није било ни загађености азот-диоксидом, тј. прекорачења ГВ за 1 час и 24 часа (Уредба о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха (Службени гласник РС, број 11/2010, 75/2010 и 63/2013).

Овлашћена установа за систематско праћење нивоа буке у граду Панчеву је 2024. године била Завод за јавно здравље Панчево.

Систематска мерења су урађена према методологији прописаној важећом законском регулативом на 42 мерна места за време лета од 4. јула до 9. августа, као и током јесени до 9. октобра до 15. новембра и објављена у два извештаја број Б005 од 23. септембра 2024. ОБР-167 и број Б009 од 9. децембра 2024.

Само подаци са једног мерног места, ММ 27, Панчевачки пут број 169, излаз из Панчева ка Старчеву (преко пута Рафинерије нафте Панчево), могу, донекле, осликати ниво комуналне буке у предметном насељу. Ово мерно место лежи у зони 6 (индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без стамбених зграда) која се граничи са зоном становања. Преко пута овог дела Старчева налазе се поједина постројења НИС Рафинерије нафте Панчево а локалним општинским путем број 1 се одвија интензиван даноноћни саобраћај моторних возила. За време лета, у сва три временска интервала дан, вече и ноћ, је на том месту измерени ниво буке био изнад ГВ. Дању,  $L_{\text{day}}$  је био 59 dB (ГВ 55 dB), увече  $L_{\text{evening}}$  је износио 65 dB (ГВ 55 dB) а ноћу је  $L_{\text{night}}$  био 57 dB (ГВ 45 dB).

У јесен исте године је на ММ 27  $L_{\text{day}}$  је био 60 dB (ГВ 55 dB),  $L_{\text{evening}}$  је износио 63 dB (ГВ 55 dB) а  $L_{\text{night}}$  57 dB (ГВ 45 dB).

Наредне, 2025. године је у току јесени Завод обавио ново систематско праћење нивоа буке под бројем Б005 од 4. новембра 2025. године ОБР-167, и резултати мерења на ММ 27 су били: током дана  $L_{\text{day}}$  56 dB (ГВ 55 dB), навече  $L_{\text{evening}}$  62 dB (ГВ 55 dB) а за време ноћи  $L_{\text{night}}$  55 dB (ГВ 45 dB).

Систематско праћење квалитета земљишта је у Панчеву, током 2025. године, обавио Институт за заштиту на раду а. д. Нови Сад и предао градској управи Панчева *Сумарни извештај о спровођењу систематског праћења квалитета земљишта на територији града Панчева*, од 19. 12. 2025. године, под бројем 12-488/2025-3. Испитивање је организовано у три кампање. У прве две кампање је утврђено да на одређеном броју места постоје одступања у погледу садржаја испитиваних параметара (тешки метали, пестициди, ПАХ и угљоводоници  $\text{C}_{10}\text{-C}_{40}$ ) у површном слоју земљишта (дубина  $H=20\text{ cm} - 30\text{ cm}$ ) у поређењу са нормативима (Уредба о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту, Службени гласник РС, број 30/2018 и 64/2019) а у трећој одступања садржаја проучаваних параметара (тешки метали, пестициди, ПАХ и РСВ) у поређењу са прописаним нормама.

У Старчеву и његовој околини су узорци узимани са локација РА-9 Старчево пољопривредно земљиште (Старчево), РА-10 Старчево пољопривредно земљиште поред РНП (Старчево РНП) и РА-28, Старчево пољопривредно земљиште (Старчево). На локацији РА-9 је у другој кампањи откривено повећано присуство пестицида ( $\Sigma\text{ DDE, DDD, DDT}$ ), а на локацији РА-10, исто у другој кампањи већи садржај пестицида ( $\Sigma\text{ DDE, DDD, DDT}$ ) и никла (Ni). Узорци узети на локацији РА-28 су показали више концентрације пестицида  $\gamma\text{HCH}$  и пестицида ( $\Sigma\text{ DDE, DDD, DDT}$ ) у првој кампањи и пестицида ( $\Sigma\text{ DDE, DDD, DDT}$ ) и појединих тешких метала, никла (Ni) и цинка (Zn), у другој кампањи.

Као и на већини испитиваних места на територији Панчева, и у предметном подручју је откривен повећан садржај појединих тешких метала. Иако су њихове концентрације биле близу ГВ, ипак не премашују ремедијационе вредности дефинисане Уредбом о граничним вредностима загађујућих,

штетних и опасних материја у земљишту (Службени гласник РС, број 30/2018 и 64/2019). Другим речима, нема значајно загађених локација. Повећано присуство појединих тешких метала у земљишту настаје због снажног дугорочног атропогеног деловања (пољопривреда, саобраћај, индустрија, термоенергетска постројења и др) на животну средину. Треба додати да се прекорачење норматива може објаснити не само наменом земљишта и антропогеним утицајем, него и саставом и текстуром тла (у коме преовлађују пескови, уз мали садржај органске материје и глине) која условљавају прорачуне норматива (ГВ и РВ) са ниским, „строгим“ вредностима које је „лако“ прекорачити.

Када је реч о апсолутним вредностима концентрације тешких метала, пестицида и угљоводоника  $C_{10}$  -  $C_{40}$ , оне су биле близу ГВ, на нивоу уобичајених вредности за земљишта под антропогеним утицајем. Од значаја за квалитет подземних вода у Старчеву су резултати испитивања са два пијезометра, број 9 (на карти) - чесма, са леве стране пута поред чесме на улазу у Старчево и број 13 (на карти), Рр - III - 3, јужно од насеља.

У првој кампањи истраживања, јун - јул 2024. године, је квалитет воде из узорка узетог са места чесма био у складу са нормативом, односно измерена вредност је била нижа од границе квантификације примењених метода и лабораторијске опреме. И узорак са места Рр - III - 3 је испуњавао нормиране вредности, односно измерена вредност је била нижа од границе квантификације употребљених метода и лабораторијске опреме.

У другој кампањи, октобра 2024. године, према плану са првог места чесма није узиман узорак, а на другом месту Рр - III - 3 је квалитет воде у узетом узорку био у складу са нормативом, односно измерена вредност је била нижа од границе квантификације коришћених метода и лабораторијске опреме.

Подаци о стању локалног водотока Надела су стари више од десет година и тада су указивали на лош квалитет воде и седимента. Претпоставка је да ни сада стање није боље и да је вода оптерећена санитарним и процесним отпадним водама и продукцијом сливања и разградње употребљених вештачких ђубрива и пестицида са њива у околини обала Наделе.

#### 4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора при изради плана је задржавање основног просторног оквира дефинисаног Просторним планом града Панчева. Приликом израде Плана мора се водити рачуна о степену реализације важећег плана у предметном простору као урбане целине

Изградња нових капацитета мора бити у складу са поштовањем и очувањем радне и животне средине и коришћењем најбоље доступне технике и технологије. Овим планом биће обезбеђено рационално коришћење простора, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености уз побољшање квалитета животне средине.

#### 5. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

Обзиром да је преовлађујућа намена Старчева стамбена са централним садржајима груписаним у језгру насеља, подела на зоне је тако и дефинисана Планом. Преовлађујућа намена и даље је стамбена са привредно-радним зонама ободно у односу на насеље и зонама за пословање и становање са пословањем уз централне блокове и главне насељске саобраћајнице

У оквиру грађевинског реона Страчева планиране су следеће зоне:

1. централна зона
2. стамбено-пословна зона
3. стамбена зона
4. пословна зона
5. привредно-радна зона
6. пољопривредно-радна зона
7. зона социјалног становања
8. зона археолошки парк
9. комунална зона
10. зона спортко-рекреативних садржаја
11. зона парковских површина
12. зона заштитног зеленила
13. саобраћајне површине и зона уличног зеленила

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

Планом се предвиђа да зоне дефинисане важећим планским документом просторно задрже своје просторне оквири.

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

Планом се предвиђа да **централна зона** насеља остане у просторним границама које су дефинисане важећим планским документом.

Посебну просторну подцелину у овој зони представља насељски трг са парком, као јединствена функционална и амбијентална целина централне зоне.

У оквиру зоне центра планирано је да и даље буду лоциране пре свега најважније насељске функције из области локалне управе и других, пре свега друштвених области. Такође, у овом простору планирано је да се и даље фаворизују и намене из области пратећих функција становања (школа, дечија установа, здравствена заштита, спорт и рекреација, трговина, угоститељство итд.).

#### **Зона социјалног становања**

односи се на постојећи стамбени блок отвореног типа у насељу Шумице са постојећим објектима неадекватног стамбеног фонда. Подразумева доградњу постојећих или изградњу нових објекта социјалног становања до максималних параметара за зону/блок. Према компатибилности намена могућа је изградња објекта социјалног становања и у осталим зонама компатибилне намене према параметрима припадајуће зоне уз разраду Урбанистичким пројектом.

#### **Зона археолошки парк**

је површина која обухвата археолошки локалитет "Град" који је културно добро од изузетног значаја. У погледу развоја ове зоне предстоји сарадња са Заводом за заштиту споменика културе у Панчеву који располаже документацијом и надлежан је за бригу о овом простору. Ово је потенцијал за развој туризма и за развој Старчева као важне културне дестинације.

#### **Комунална зона**

као комунални садржаји појављују се православно и католичко гробље. Унутар обе локације је резервисана и зона заштитног зеленила у којој се могу остварити пратећи/допунски садржаји.

Што се осталих комуналних садржаја тиче, Старчево је у великој мери усмерено на Панчево у погледу водовода, депоновања смећа, снабдевања електричном енергијом.

За потребе обављања делатности комуналних служби у насељу планирати одговарајуће наменске површине у оквиру комуналне зоне.

Изградња комуналних објекта и уређење комуналних површина ће се вршити на дефинисаним просторима одређене намене, а у складу са потребама, условима и нормама који дефинишу одређену област.

На истим површинама ће се вршити изградња и пратећих садржаја неопходних за несметано функционисање комуналних садржаја.

Изградња инфраструктуре ће се вршити у складу са предложеним трасама датим у графичким прилозима, уз дату могућност одступања што зависи од услова и правила грађење одређених инфраструктурних коридора, месних прилика и др.

Зелена пијаца задржава своју локацију.

Осим ових површина, објекти и постројења за обављање других неопходних комуналних послова и услуга овим Планом омогућити формирање појединачних мањих комплекса у насељу у оквиру насељских блокова или у оквиру профила насељских саобраћајница (комплекс постојећег ватрогасног дома, пијаца, аутоматска телефонска централа, трафо станице, мернорегулационе станице, итд.).

#### **Зона спортско -рекреативних садржаја**

У овој зони су стадион "Борац" са простором партећих садржаја простор хиподрома, такође са додатном површином за остваривање пратећих садржаја и простор за спортске садржаје у јужном делу Старчева у близини школског центра.

Спортско-рекреативне површине на постојећим локацијама СЦ Борац уз централну зону, као и Хиподром ободно у односу на насеље, планирано је да се и у наредном периоду задрже на својим локацијама са истом функцијом и унапређују у складу са актуелним потребама становника као и са објективним просторним могућностима локације. План дефинише и спортско рекреативну зону ободно у односу на насеље у близини и превасходно за потребе школског центра.

У зони спортско- рекреативних садржаја планирано је проширење постојећих комплекса и изградња нових и могућа је изградња пратећих садржаја (свлачионица, санитарних чворова, клубских просторија и сл., угоститељских објекта и објекта са комплементарним делатностима спорту), а

све у складу са потребама спортских активности. Сви објекти морају бити одговарајуће комунално опремљени.

**Зона парковских површина** обухвата постојеће парковске површине-парк испред католичке цркве и Титов парк, као и нову парковску површину (између два гробља).

Планом се постојећа функција парковских површина потврђује. Даје се могућност свих врста трансформација и ремоделовања простора у циљу његовог прилагођавања будућим потребама за јавно коришћење, а све у складу са условима Завода за заштиту споменика. Постојеће зелене површине су две постојеће парковске површине са дечијим игралиштима као и планирана парковска површина између православног и католичког гробља.

Планом се предвиђа озелењавање свих јавних површина и уређење у складу са пројектима који ће се изградити тим поводом.

### **Зона заштитног зеленила**

Заштитни зелени појас планиран је претежно у ободном делу грађевинског реона насеља са наменом заштите насеља од негативних утицаја ветра са подручја атарског окружења и индустријске зоне града Панчева. У овом појасу није предвиђена могућност градње објеката осим саобраћајних продора и продора за инфраструктурне инсталације.

### **Саобраћајне површине и зона уличног зеленила**

Зона уличног зеленила представља простор у којем ће се првенствено постављати зелене површине (травњаци, цветњаци, ниже растиње), док је високо растиње и дрвеће могуће само у деловима који неће ометати прегледност и безбедност динамичког саобраћаја. У овим зонама је могуће постављати мобилијар, али на довољној удаљености од коловоза. Преко ових површина је могуће остварити и поставити саобраћајне прикључке до парцела испред којих се налази улично зеленило.

## **5.3. Комунална инфраструктура**

### **5.3.1. Саобраћајна инфраструктура**

У оквиру планираних регулационих ширина постојећих и планираних саобраћајница све саобраћајне површине и саобраћајни капацитети: пешачке и бицикличке стазе, коловози, паркинг простори, аутобуска стајалишта и др. су јавног карактера.

Деоница локалног пута број 1 има најважнији значај и представља окосницу саобраћајног система за насеље. Деоницом наведеног пута која пресеца његов најужи центар одвија се значајан обим локалног саобраћаја.

Велики значај за Старчево имаће и изградња друмско - железничке обилазнице око Панчева која са северо-западне стране тангира насељено место Старчево и са које ће бити омогућена веза са Улицом Спољностарчевачком и на даље ка граду, тј. ка Старчеву.

Коловозни застор, пешачке и бицикличке стазе у саобраћајницама које у погледу планираних ширина и носивости коловозне конструкције не испуњавају услове ће се реконструисати и доградити. Коловози су за главне насељске саобраћајнице планиране у ширини 7,0 (6,0)m, а за саобраћајнице нижег реда су 5,0m ширине. Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима.

### **5.3.2. Хидротехничка инфраструктура**

#### *Водовод*

Подаци о потрошњи воде у селима су непоуздани. Вода се лети највише користи за наводњавање башти када потрошња достигне 50-60л/сек. Прорачуни и димензионисање система рађени су са просечним дневним потребама по становнику од 220л/ст/дан. Потрошња до данас није прешла пројектовану количину од 220л/ст/дан. На основу извршене демографске анализе не може се у наредном периоду очекивати значајније повећање броја потрошача као ни специфичне потрошње. Тренд је да се специфична потрошња смањи испод 200 литара по становнику на дан.

Средња дневна потрошња воде у будућем планском периоду ће бити око 30л/сек, а у дану максималне потрошње око 45л/сек (кофицијент неравномерности 1,5). Часовни максимум би био око 90л/сек (кофицијент неравномерности 2)

Главни магистрални водовод из Панчева пролази дуж главне улице кроз цело насеље и продужава до следећег села. Један крак иде до реконструисане постојеће пумпно хлоринаторске станице лоциране на старом изворишту одакле се врши даља дистрибуција за цело насеље.

Водоводна мрежа ће се плански ширити са ширењем урбаног језгра то јест повећањем броја потрошача. Планом је предвиђена изградња водоводне мреже у свим новим улицама са повезивањем у прстен.

#### Фекална канализација

Ширење система фекалне канализације ће плански покривати цело насеље са радним зонама. Планом је предвиђена изградња канализационе мреже у свим новим улицама. Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже фекалне канализације за планирану потрошњу воде у насељу. Као приоритет је одржавање и ширење постројења за пречишћавање отпадних вода (7.600 ЕС) по модуларном систему. Кроз насеље на главном колектору се могу у складу са потребама појавити транзитне пумпне станице (лифт станица).

#### Атмосферска канализација

Атмосферску канализацију у насељу постепено превести из система отворених канала у цевну канализацију. Пројектно техничком документацијом ускладити будућу цевну канализацију и део постојеће отворене каналске мреже која ће се задржати у крајњој фази. Рачунска киша је 140 л/сек/хектару. Систем ће се прилагодити конфигурацији терена и разбити на више сливова који гравитирају ободној каналској мрежи.

Као коначни пријемник свих вода из насеља како метеорских тако и из постројења за пречишћавање отпадних вода требало би да буде Надел и Дунав. Пошто је систем канала за контролу режима површинских и подземних вода базично формиран, он као такав веома лако омогућава даљи сопствени развој у складу са будућим осцилацијама у режиму површинских и подземних вода.

#### 5.3.3. Електроенергетска инфраструктура

Израђеност преносне и дистрибутивне мреже је задовољавајућа, у погледу покривености простора, али не и у погледу капацитета и техничких карактеристика водова и дистрибутивних трафостаница. Потребно је испланирати и изградити електроенергетску инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за будуће објекте на датом подручју.

#### 5.3.4. Електронска комуникациона инфраструктура

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

#### 5.3.5. Термоенергетска инфраструктура

##### Гасоводна инфраструктура

Из разлога непостојања гасне инсталације у насељеном месту неопходно је изградити исту и она мора да задовољи планиране капацитете. Гасификација подразумева, гасификацију подручја изградњом гасног примарног и секундарног гасног система као и комплетне гасне инфраструктуре укључујући МРС, КМРС, гасне котланице или индивидуалне гасне пећи. Дистрибутивну гасну мрежу водити у профилима саобраћајница.

#### НОРМАТИВИ ПОТРОШЊЕ

	Просечна стамбена површина домаћинства бруто	Просечна пословна површина бруто	Привредне зоне
Површина	80 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	1 ha
Нормативи потрошње	1.2 m <sup>3</sup> /h	1.5 m <sup>3</sup> /h	40 m <sup>3</sup> /h

Гасификација овог насеља извешће се изградњом разводних гасовода и прикључењем на гасоводну инфраструктуру према условима и сагласностима власника гасовода на који се систем прикључује.

Увидом у планску документацију вишег реда (Просторни план општине Панчево) констатује се да је могуће насеље Старчево гасифицирати из два правца из Панчева и алтеративним правцем из Б. Брестовца.

- Из правца Панчева могуће је гасифицирати насељено место Старчево планираним гасоводима и то:
  1. Изградња прикључног гасовода из правца Панчева из ГРС Гранекспорт а према условима дистрибутера и власника мреже. Гасовод улази у Старчево улицом Спољностарчевачком и иде даље према југу до изласка из Старчева према Омољици. Овај гасовод треба да задовољи и потребе потрошача у радним зонама и део потреба потрошача у Омољици.

2. Гасификација јужних села – изградњом гасовода челичног гасовода средњег притиска за Рафинерију и даље за јужна села општине Панчево (Старчево, Омољица, Иваново, Б. Брестовац

- Ако се буде реализовала гасификација насељеног места Омољица изградњом гасовода средњег притиска од ГМРС Б. Брестовац до МРС Омољица онда ће се направити двојно снабдевање гасом Омољице . Дистрибутивна мрежа и МРС Старчево у крајњој фази треба да имају капацитете који задовољава све планиране потрошаче.

Изградњом гасовода Рафинерија – јужна села општине Панчево и продужетак гасовода средњег притиска из Б. Брестовца створице се прстен који ће обезбедити сигурност у погледу потрошње и капацитета гаса за предметна подручја.

ЈП „СРБИЈА ГАС“ Нови Сад је доставио мишљење о условима и могућностима прикључења на транспортни систем ЈП Србијагас“ за гасификацију МЗ Омољица, МЗ Старчево и МЗ Иваново фирмама Д.О.О „МГ“ Нови САД 16.08.2006 год. под бројем 00-08/6129 и А.Д. Телефонија 26.11.2007 год. под бројем 00-08/7542 у коме наглашавају да је са постојеће инфраструктуре у Банатском Брестовцу могуће преузети само 3000м<sup>3</sup>/h. Разлог томе је ограничење капацитета гасовода (од гасовода Панчево- Смедерево РГ-01-10 до ГМРС Банатски Брестовац) чији је пречник 2 ½.

Начин гасификације и предлози траса за насељено места Старчево у обе варијанте (из Панчева и из Б. Брестовца) пре свега мора да испоштује план вишег реда (Генерални план Панчева и Просторни план општине Панчево) и наравно задовољи потрошњу и обезбеди довољну количину гаса за све будуће потрошаче који су планирани у конзуму насељеног места Старчево. У графичком прилогу карта бр. 4 – Инфраструктурни системи због нивоа израде планског документа биће дат шематски приказ траса гасовода кроз улице у насељеном месту Старчево. У попречном профилу у зависности од ранга улице дат је распоред инфраструктурних инсталација.

Основна примена течног нафтног гаса (ТНГ) у досадашњем и будућем периоду за енергетске потребе је везана за три сектора потрошње: у широкој потрошњи; у индустрији за топлотне и технолошке потребе; и у саобраћају.

На погодним локацијама могу се изградити пунионице природног гаса и ТНГ, како би се омогућило снабдевање транзитног и локалног саобраћаја и осталих потрошача.

Топловодна инфраструктура

Планира се укрупњавање капацитета и гасифицирање постојећих котларница.

До реализације изградње гасне мреже за широку потрошњу или топоводне мреже и стварања услова за прикључење потрошача на исте као и за случај да на подручјима нису заинтересовани потенцијални корисници за те услуге или се за одређена подручја не планира организовано снабдевање топлотном енергијом или гасом као енергентом, загревање простора објеката на тим подручјима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају. Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју.

Алтернативни облици енергије

До сада, осим у појединачним случајевима, није забележена организована примена алтернативних извора енергије као што су енергија ветра, сунчева енергија, геотермална и хидрогеотермална енергија, енергија из биомасе и биогаса. Алтернативни извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском биланску, обзиром да на овом подручју постоје реални потенцијали за производњу и коришћење такве енергије.

Потрошња биомасе (огревно дрво и биљни отпаци, који се погодном трансформацијом могу користити за енергетске потребе) је карактеристична за многа индивидуална домаћинства. На бази пољопривредне производње што је карактеристично за насељено место, могу се остварити значајне количине обновљиве енергије.

Нови и обновљиви извори енергије се недовољно користе мада, као еколошки прихватљиви, имају дугорочан значај. Досадашња искуства показују да је сунчева енергија повољан извор енергије за задовољење локалних нискотемпературних потреба, у првом реду припреме потрошне топле воде и примену топлотних пумпи. "Пасивно" коришћење сунчеве енергије, је економски и енергетски знатно повољније за потребе грејања, посебно у зонама ниже густине становања.

За економски исплативо коришћење ветра на подручју града Панчева а самим тим и насељеног места Старчево (мин. брзина износи 5-6 m/s), неопходно је коришћење специјалних, скупљих, ветрогенератора што захтева значајнија улагања и веће ангажовање заједнице.

Други извори топлотне енергије, као што су сада већ комерцијалне топлотне пумпе расхладних уређаја дају шансу за масовнију употребу овог вида енергије.

За већу примену нових и обновљивих извора енергије, неопходно је стимулисати истраживања, а њихов значај ће расти са разрешењем еколошких проблема производње и коришћења енергије.

### 5.3.6. Зеленило на површинама јавне намене

Све зелене површине би требале да оформе јединствену целину и као такве би требало да дају обележје читавом насељу. Концепција организовања зелених површина треба да је таква да се уклопи у окружење. У насељском зеленилу би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Основна одлика овог система је да је за његово формирање потребан дужи временски период. Потребно је да се постојеће зелене површине ревитализују, повежу зеленилом дуж саобраћајница и партерно уређеним зеленим површинама у окружењу стамбених објеката.

### 5.4. Површине остале намене

#### Централна зона

Зона централних садржаја је, осим становању (породичном и вишепородичном), намењена и објектима различитих друштвених активности, администрације, финансијских активности, пословним делатностима, објектима услужног занаства, трговине, угоститељства и слично. Дозвољена је и изградња пословног простора без функције становања, и то за потребе администрације, културе, здравства, образовања, пословања, трговине, угоститељства, занатства, спорта, рекреације и слично а у складу са условима заштите животне средине (комунална бука, загађење ваздуха, загађење земљишта и др.).

Централне функције и наведени пратећи садржаји становања планирано је да се и даље развијају на постојећим локацијама у складу са просторним могућностима сваке локације понаособ.

Централна зона обухвата осам грађевинских блокова оивичених деловима улица Панчевачки пут, Партизанска, Његошева, Ритска, Баштенска, Летња и Лењина.

#### Стамбено-пословна зона

подразумева становање око централне зоне насеља, тј. у зони око простора у којем се налазе објекти централних функција и блокове око главних насељских саобраћајница У овој зони дозвољена је и изградња објеката само пословног садржаја (без функције становања), и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, културе, образовања и слично. Услов је да то буду садржаји који неће реметити основну стамбену функцију већ ће допринети побољшању квалитета живота. Поред ових функција дозвољава се развој заната и осталих услужних делатности примерених стамбеној зони, а у складу са условима заштите животне средине.

Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне).

Стамбено-пословна зона обухвата блокове око централне зоне и блокове уз главне насељске саобраћајнице Панчевачки пут, Партизанска и Иве Лоле Рибара.

#### Стамбена зона

обухвата становање у осталом делу насеља и обухвата простор намењен изградњи објеката становања и становања са пословањем у смислу могућег даљег развоја насеља као и очувања постојећих квалитета Старчева као насеља мање изграђености са доста слободних површина у оквиру једне парцеле. Подцелину ове зоне чине блокови насеља Шумице и Радничког насеља, који својим карактеристикама подсећају на градске стамбене блокове са већим степеном заузетости парцеле у односу на већину парцела насеља.. И у овој зони је дозвољено да уз стамбену намену постоји пословно-трговачко-услужна делатност. Поред ових функција дозвољава се развој разних заната и осталих услужних делатности примерених стамбеној зони, а у складу са условима заштите животне средине.

Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне).

Стамбену зону чине просторне целине ободно у односу централну и стамбено-пословну зону дефинисану

- деловима улица Утринска, 7. јула, Иваначки пут, Баштенска и ЈНА (југозападни део)
- деловима улица Максима Горког, Пролетерска, пољски пут уз канал, делом уз Надел и улицом Матије Гупца (југоисточни део)
- деловима улица Радничка и Гробљанска и границом грађевинског реона (североисточни део)
- делови насеља Шумице и Детелине (северозападни део).

### **Пословна зона**

обувата три локације уз главну градску саобраћајницу. Две су постојеће локације, а трећа је слободна зона. Ово су локације атрактивне за развој насеља које карактерише како добра позиција у односу на центар насеља тј. добра доступност, тако и инфраструктурна опремљеност. Становање у овој зони није дозвољено.

### **Привредно-радна зона**

је планирана на излазу из Старчева ка Панчеву, као и на излазу из Старчева ка Омољици тј. ободно у односу на границу грађевинског реона. Намена у овој зони је радно-пословно-производна уз развој свих видова прерађевачке индустрије везане за пољопривредну производњу. Становање у овој зони није дозвољено.

Зона се дефинише као простор где је могућа градња привредних/индустријских објеката који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине. Не дозвољава се изградња погона који загађују животну средину. Дозвољава се развој робно-транспортних средстава.

### **Пољопривредно-радна зона**

налази се са друге стране канала Надел у односу на постојећу границу грађевинског реона насеља и остаје у постојећим габаритима. У овој зони планирана је изградња свих врста објеката који су у функцији пољопривредне производње. Становање у овој зони није дозвољено.

## **5.5. Заштита природних и културних добара**

### Заштита природних добара

Носиоци пројекта и извођачи радова су дужни да, уколико наиђу на геолошка или палеонтолошка документа, попут фосила, минерала, кристала и сл, која би могла да представљају заштићену природну вредност, то пријаве Министарству заштите животне средине, у року од осам дана од дана открића и предузму мере заштите документа од уништења, померања, оштећивања или крађе до приспећа овлашћеног лица.

### Заштита 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.

Саставни део Одлуке о изради Плана генералне регулације насељеног места Старчево ("Службени лист града Панчева" број 5/26) је и Одлука опотреби израде Студије заштите непокретног културног добра.

## **5.6. Заштита животне средине**

У Старчеву је добрим делом изграђена инфраструктура која доприноси ефикасној и учинковитој заштити животне средине. Ово село једино има потпуно изграђен одвојени систем одвођења атмосферских и употребљених санитарних вода и локално постројење за обраду отпадних вода које се након третмана упуштају у Дунав.

Према Локалном плану управљања отпадом на територији града Панчева за период 2023-2032. године Саобраћајни институт ЦИП и SET Engineering Team, Београд 2024, и претходним плановима комунални отпад са територије насељеног места Старчево бива директно преношен на постојећу санитарну депонију.

Свако предузеће у насељу Старчево треба да обезбеди нужне услове и посебну површину за сакупљање, селекцију и привремено чување различитих врста отпада (комунални, амбалажни, комерцијални, органски, опасни отпад, секундарне сировине и др). Уколико носилац пројекта и оператер постројења није у стању да организује поступање у складу са Законом о управљању отпадом (Службени гласник РС, број 109/2025), дужан је да са за то овлашћеним предузећем склопи уговор о даљем управљању отпадом.

У оквиру јавне површине поставити посуде за селективно прикупљање неколико врста комуналног отпада (нпр. хартија и пластика, стакло, метал и органски отпад), као и амбалажног отпада, рециклабилног отпада, тзв. рециклажна острва.

Приликом изградње нових објеката улагач и извођач радова треба да са отпадним материјама и материјалима поступају сходно Закону о управљању отпадом (Службени гласник РС, број 109/2025) и другим прописима у вези са отпадом. У току припреме терена и градње инвеститор и извођач радова су дужни да прописно сакупљају, разврставају и одлажу на прописану локацију сав отпадни материјал према Одлуци о одређивању локација за одлагање грађевинског отпада и отпада од рушења објеката на територији града Панчева (Службени лист града Панчева број 21/10, 6/14 и 38/16). Ако за време горе наведених радова, односно за време коришћења пословних и производних објеката настане

хаварија на грађевинским и радним машинама или превозним средствима (изливање уља, горива, расхладне течности, мазива) извођач радова треба обавезно да изврши санацију, односно ремедијацију загађеног земљишта према члану 22 Закона о заштити земљишта (Службени гласник РС број 112/15).

Дуж оптерећених саобраћајница, атарских путева, око читавог насељеног места, радно-пословних зона, затворене сеоске несанитарне депоније сметлишта треба засадити одговарајуће санитарно заштитно зеленило. Није допуштена садња инвазивних (алохтоне) врста дрвећа, попут сибирског бреста (*Ulmus pumila*), пенсилванског длакавог јасена (*Fraxinus pennsylvanica*), багрема (*Robinia pseudoacacia*), багремца (*Amorpha fruticosa*), јасенолисног јавора (*Acer negundo*), киселог дрвета (*Ailanthus glandulosa*), западног копривића (*Celtis occidentalis*), дафине (*Eleagnus angustifolia*), трновца (*Gledichia triachantos*), живе оgrade (*Lyсium halimifolium*), петолисног бршљана (*Parthenocissus inserta*), касне сремзе (*Prunus serotina*) и јапанске фалопе (*Reynouria syn. Faloppa japonica*).

Власници постојећих предузећа, инвеститори и оператери постројења дужни су да примењују технологије и процесе који испуњавају стандарде заштите животне средине, а пожељно је да планирају увођење, односно унапређење формализованог еко менаџмент система (нпр. EMAS II или ISO 14001).

У случају да предузећа у процесу производње или пружања услуга створе, као нуспроизвод, технолошке отпадне воде, неопходно је да, уколико нису у стању да постигну квалитет вода прописан Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, бр.50/21), она обаве њихов предтретман, пре испуштања у постојећу канализацију, односно сеоско постројење за обраду отпадних вода. Обавезна је контрола квалитета отпадних вода пре и после пречишћавања у таложницима сепараторима уља и масти. Испитивање квалитета отпадних вода обављати само преко акредитоване лабораторије. Забрањено је изливање необрађених отпадних вода у постојеће канале и Наделу. Иако не постоје нови подаци о квалитету воде и седимента реке Надеде, неопходно би било макар очистити овај локални водоток од муља да би му се повећала брзина протока и способност самочишћења.

Све манипулативне и паркинг површине у насељу градити, односно обновити водонепропусним материјалима који су релативно отпорни на деловање мрза, соли, нафте и нафтних деривата. Зауљене воде са ових и сличних површина пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса пре упуштања у атмосферску канализацију. Талог из сепаратора могу одвозити само овлашћене организације сходно Закону о управљању отпадом (Службени гласник РС, број 36/09, 88/10, 14/16, 95/18- др. закон и 35/2023) и Правилнику о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада (Службени гласник РС, број 92/2010).

Описане мере заштите површинских вода доприносе и заштити земљишта од загађивања и деградације, односно очувања његових природних особина и улога у складу са чланом 12 Закона о заштити земљишта (Службени гласник РС, број 112/2015).

Ако носиоци пројеката планирају изградњу или реконструкцију стационарног извора загађивања ваздуха за који није прописана израда студије о процени утицаја на животну средину, они треба надлежном органу да предају захтев за издавање дозволе за рад стационарног извора загађивања у складу са Законом о заштити ваздуха, члан 55 (Службени гласник РС, број 51/2025). Према истом Закону, члану 4, власници предузећа и предузетници обавезни су да у оквиру трошкова производње и у склопу улагања планирају и трошкове заштите ваздуха, да прате утицај својих активности на квалитет ваздуха односно заједно са оператерима постројења спроводе мере за смањење емисије загађујућих материја у ваздух (спречавање ширења ваздухом загађујућих материја нпр. рекулацијом гасова, неутрализација и уклањање емитованих честица, планирање затворених производних технолошких процеса и увођење малоотпадних технологија и др).

Редовно прање саобраћајница и тротоара, такође, доприноси бољем квалитету амбијенталног ваздуха, нарочито у погледу концентрације честица.

Предузетник који планира у пословном простору употреби уређаје који могу представљати извор буке, дужан је да пројектује и постави звучну заштиту, изолацију која омогућава да бука из пословног простора, уз прописане услове коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно за време планиране активности не прелази граничне вредности нормиране Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Службени гласник РС, број 75/2010) и Одлуком о одређивању акустичких зона и заштити од буке на територији града Панчева (Службени лист града Панчева, број 21/2017).

Уколико инвеститор планира у својој делатности употребу компресора, власник предузећа, односно оператер постројења треба да их постави на одговарајуће темеље и акустички изолује тако да ниво буке од рада ових постројења на граници комплекса не прелази допуштени ниво буке према суседној акустичној зони.

Завод за јавно здравље Панчево који годинама систематски прати ниво буке у граду Панчево наводи да треба индивидуалним загађивачима наложити појединачна мерења нивоа буке ради тачног утврђивања њиховог доприноса у укупној комуналној буци. Пре пуштања у рад предузећа која су потенцијални загађивачи буком, потребно је захтевати од власника предузећа организовање мерења нивоа буке и процену њеног утицаја на животну средину. Завод захтева и стриктно поштовање и

контролу радног времена (као и разматрање могућности његовог скраћења) индивидуалних загађивача буком – посебно угоститељских објеката, што би значајно смањило ниво буке ноћу и викендом у акустичким зонама којима припадају. Придржавање пропису о радном времену угоститељских објеката био би смањен и интензитет и учесталост саобраћаја у овим зонама, као и утицај на укупни ниво буке у животnoj средини.

Неопходно је урадити карту акустичког зонирања Старчева. Дозволе за изградњу и употребу издавати према особеностима, ограничењима и захтевима урбанистичких и акустичких зона.

Поред постојећег обавезног ограничења брзине моторних возила у насељеном месту на 50 km/h, додатно смањењу нивоа буке, али и загађености ваздуха, а повећању безбедности саобраћаја би допринело снижење брзине у зони становања на 30 km/h.

У оквиру процедуре подношења захтева за грађевинском дозволом носиоци пројеката треба, према Закону о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС број 94/2024) и Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, број 114/08) да покрену поступак пред надлежним органом за послове животне средине у вези са доношењем одлуке о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину. Забрањено је планирање и улагање у пројекте, делатности и програме са листе I Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, број 114/08), будући да је Старчево оптерећено повишеним нивоом буке и суспендованим честицама.

## **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**

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА СТРАЧЕВО**

**ЕЛАБОРАТ ЗА РЈУ**

**ДОКУМЕНТАЦИЈА**

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА СТАРЧЕВО**

**ЕЛАБОРАТ ЗА РЈУ**