



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

## ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 5 ГОДИНА II

ПАНЧЕВО, 4. МАРТ 2009. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 13.880,00  
Цена овог примерка 835,00

79

На основу члана 54 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 47/2003), члана 21 Статута града Панчева („Службени лист града Панчева” број 8/2008) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације за насеље „Миса 2” у Панчеву („Службени лист општине Панчева” број 16/08), Скупштина града Панчева је на седници одржаној 18. децембара 2008. године донела

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ „МИСА 2” У ПАНЧЕВУ

#### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

##### А. УВОД

##### А.1. Повод и разлог за израду плана

Повод за израду Плана детаљне регулације за насеље „Миса 2” у Панчеву (у даљем тексту План) је изражена потреба за новим, градским грађевинским земљиштем, слободним за градњу како стамбених тако и пословних објеката, као и покушај легализације бесправно саграђених објеката.

Разлог због кога је израђен овај План је намера да се одговарајућом просторно-планском регулативом предупреди даља урбанистичка девастација овог дела града која би се свакако догодила уколико би се давно започет процес нелегалне градње на овом простору наставио.

##### А.2. Циљ израде плана и уочена проблематика

Главни циљ израде овог Плана је обезбеђивање просторно-планске регулативе за будућу градитељску активност, како би се кроз планску и организовану градњу будућих садржаја стекли што бољи услови за живот и рад у овом простору. Циљ израде овог Плана је и да се максимално уважи и уклопи у План затечено постојеће стање, односно да се у што већој мери сачува ширина постојећих изграђених парцела, објекти, инфраструктура, саобраћајни коридори, отворени канали итд.

Обзиром да је простор на који се односи овај План део периферне градске зоне, циљ израде овог Плана је подизање нивоа његове “градскости”.

Као посебан циљ који треба остварити је и организовање овог простора планским усмерењима која ће му омогућити одговарајућу функционалну „аутономност” у односу на остале делове града.

На простору обухваћеном овим Планом изграђено је преко четири стотине објеката тако што су углавном лоцирани на парцелама образованим од попречне парцелације некадашњих њива. Све нове парцеле имају колски приступ, односно своје интерне саобраћајнице које су по статусу службени пролази. Овакав распоред објеката и саобраћајна шема намеће посебан однос у планирању одговарајућих саобраћајница и пратеће инфраструктуре. Посебан проблем је између осталог мала ширина већег броја постојећих образованих саобраћајних профила.

##### А.3. Обухват плана

##### А.3.1. Границе и површина обухваћеног простора

Планирани простор насеља “Миса 2” лоциран је на североисточном ободу Панчева, са десне стране путног правца за Вршац на удаљености око 4км од центра града. Са северне стране оивичен је трасом постојећег и планираног пута који је дефинисан координатама граничних тачака број: Г2, Г3, Г4, Г5 и Г6, са југоисточне стране комплекс се ослања на трасу железничке пруге Веоград-Панчево-Вршац и са југозападне стране комплекс се граничи са стамбеним насељем “Миса виногради”.

Граница обухвата плана прати границу регулационих линија наведених саобраћајница, и границу пружног земљишта и границе суседних катастарских парцела које оивичавају предметни простор. Наведена граница обухвата плана дефинисана је преломним граничним тачкама од Г1 до Г8 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему. Приказ граница плана дат је на свим графичким прилозима.

Координате граничних тачака обухвата плана

Врој тачке	У (м)	Х (м)
Г1	7 474 225.01	4 971 581.97
Г2	7 475 203.94	4 972 391.50
Г 3	7 475 324.43	4 972 286.63
Г 4	7 475 560.05	4 972 271.16
Г5	7 475 563.39	4 972 321.84
Г 6	7 475 696.54	4 972 328.98
Г 7	7 475 843.96	4 972 409.60
Г 8	7 474 722.46	4 970 695.96

Граница Плана иде Новосељанским путем к.п. бр. 8013/1 и 13972 (од Козарачке до задњег колског пута к.п. бр. 8106 и 8105), са севера реком Надел (к.п. бр. 13924. од Новосељанског пута до пруге П-во Вршац), са југоисточне стране пругом П-во - Вршац (од Златиборске до реке Надел к.п. бр.13929 и са југозападне стране ул. Златиборском - Козарачком (од пруге П-во - Вршац до пута П-во - Вршац) к.п. бр. 13971/11, 13971/4 и 13971/1 К.О.Панчево.

Укупна нето површина обухвата простора насеља "Миса 2" у Панчеву износи 105ха 78а 57м2.

#### А.3.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Претежна намена овог простора је пољопривредно земљиште. Од урбаних намена у оквиру овог комплекса евидентирано је породично становање, као и око 15 објеката мале привреде из области производње, трговине на велико и мало, занатске радионице и слично. У комплексу постоје и неопремљене јавне улице као и отворени канали који су део мелиорационе мреже ширег окружења.

#### Преглед основних намена површина

Р.бр.	Постојећа намена површи	Б.П. Ха	учешће %
1	Неизграђено пољопр. земљ.	63,00	60
2	Породично становање	20,5	19,52
3	Објекти пословања	3,0	2,86
4	Саобраћајнице и канали	18,5	17,62
	укупно	105,00	100,00

У категорији јавног грађевинског земљишта налазе се у складу са Планом намене површина: саобраћајнице, отворени канали, школа и дечија установа, насељски трг са пешачким платоима, спортски терени, трафо станице, мернорегулациона станица, српна станица за фекалну канализацију и НСАН.

Све остале намене површине припадају категорији осталог земљишта.

#### А.3.3. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

У границу обухвата плана улазе следеће целе катастарске парцеле број:

11881,11882, 11883. 11884/1, 11884/2, 11884/3, 11880/ 1, 11880/2, 11880/3, 11879/1, 11879/2, 11879/3, 11879/4, 11879/5, 11879/6, 11879/7, 11878, 11877/1,11877/2, 11877/3, 11877/4, 11877/5, 11877/6, 11877/8, 11877/9, 11877/10, 11877/11, 11877/12, 11877/13, 11885 (пут), 11876/1, 11876/2, 11876/3,11876/4, 11876/5, 11876/6, 11876/7, 11876/8,11876/9, 11876/10,11876/11,11876/12,11876/13, 11876/15, 11876/16, 11875, 11874/1, 11874/2, 11873/1,11873/2, 11872, 11871/1, 11871/2, 11871/3, 11868/1, 11868/3, 11868/4, 11868/5, 11868/6, 11868/7, 11868/8, 11868/9, 11868/10, 11868/11, 11868/12, 11868/13, 11868/14, 11868/15, 11868/16,(пут), 11870/1, 11870/2, 11870/3,11870/4, 11870/5,11870/6, 11870/7, 11869, 11867, 11861, 11866, 11865, 11864, 11862, 11863, 11860, 11859, 11858/1 (пут), 11858/2, 11858/3, 11858/4, 11858/5, 11858/6, 11858/7, 11858/8, 11858/9, 11858/10, 11858/11, 11858/12, 11858/13, 11857/1, 11856/2, 11856/3 (пут), 11856/4, 11856/5, 11856/6, 11856/7, 11856/8, 11856/9, 11856/10, 11856/11, 11856/12, 11856/13, , 11856/15, 11856/16, 11856/17, 11 856/18, 11856/19, 11856/20, 11856/21, 11856/22, 11856/23, 11856/24, 11856/25, 11856/26, 11856/27, 11855/2, 11855/17, 11855/18, 11855/5, 11855/6, 11855/7, 11855/8, 11855/9, 11855/10, 11855/11, 11855/14, 11855/15, 11855/16, 11855/12, 11854/1,11854/2, 11854/3, 11854/4, 11854/5, 11854/6, 11854/7, 11854/8, 11854/9, 11854/10 (пут), 11854/11, 11854/12,11854/13, 11854/14, 11854/15, 11854/16, 11854/18, 11854/19, 11854/20, 11854/21, 11854/22, 11854/23, 11853/1, 11853/2, 11853/3, 11853/4, 11853/5, 11853/6, 11853/7, 11853/8, 11853/9, 11853/10, 13985 (пут), 11885, 11886,11887/1, 11887/2, 11888, 11889, 11890, 11891, 11892, 11893, 11894, 11895/1, 11895/2, 11895/3, 11895/5, 11895/6, 11804/1, 11804/2, 11804/3, 11804/4, 11804/5, 11804/6, 11804/8 (пут), 11804/9, 11804/10, 11804/12, 11804/13, 11804/14, 11804/11, 11806/1, 11806/2, 11805/8, 11805/7, 11805/15, 11805/17, 11805/16, 11805/20, 11805/1, 11805/19, 11805/9 (канал), 11805/22, 11805/21, 11805/4,11805/3, 11805/2, 11805/10, 11805/11, 11805/12, 11804/14, 11805/13,

11805/10, 1105/18 (пут), 11807/2, 11807/3, 11807/4, 11807/10, 11807/5, 11807/6, 11807/1, 11807/9, 11808/13, 11808/1, 11808/27, 11808/3, 11808/23, 11 808/22, 11 808/24, 11 808/21, 11 808/19, 11 808/25, 11 808/16, 11808/20, 11808/15, 11808/17, 11808/18, 11808/5, 11808/6, 11808/7, 11808/4 (пут), 11808/26, 11808/14, 11808/10, 11808/9, 11808/8, 11809/5, 11809/6, 11809/7, 11809/3, 11809/2, 11809/8, 11810/2, 11810/3, 11810/4, 11810/1, 11811, 11812/4, 11812/5, 11812/6, 11812/3, 11812/1, 11813/11, 11813/10, 11813/6, 11813/9, 11813/8, 11813/5, 11813/15, 11813/14, 11813/13, 11813/12, 11814/5, 11814/4, 11814/3, 11814/2, 11814/1, 11815/8, 11815/9, 11815/10, 11815/11, 11815/12, 11815/13, 11815/14, 11815/3, 11815/4, 11815/5, 11815/6, 11815/7, 11815/2, 11816/2, 11816/3, 11816/4, 11816/5, 11816/6, 11816/7, 11816/8, 11816/9, 11816/1, 11817/2, 11818/39, 11818/38, 11818/5, 11818/24, 11818/22, 11818/19, 11818/17, 11818/13, 11818/12, 11818/8, 11818/7, 11818/6, 11818/41, 11818/40, 11818/21, 11818/20, 11818/18, 11818/14, 11818/11, 11818/10, 11818/9, 11818/37, 11818/36, 11818/28, 11818/29, 11818/30, 11818/31, 11818/32, 11818/33, 11818/34, 11818/16, 11818/26, 11818/15, 11852/1, 11818/35 (пут), 11852/5, 11852/4, 11852/3, 11852/2, 11852/6, 11852/6, 11851/2, 11851/3, 11851/4, 11851/5, 11851/1, 11850, 11849, 11848, 11847, 11846, 11845, 11844, 11842/1, 11841/1 11840/1, 11839, 11838/1, 11838/2, 11838/3, 11837/1, 11837/2, 11837/3, 11837/4, 11837/5, 11837/6, 11836, 11835/1, 11835/2, 11835/3, 11834, 11833, 11832/1, 11832/2, 11831/1, 11831/2, 11955/1, 11955/2, 11954/1, 11954/2, 11952/1, 11952/2, 11952/3, 11953/1, 11953/2, 11953/3, 11931/1, 11931/2, 11951/1, 11951/2, 11951/3 (канал), 11951/4, 11950/1, 11950/2, 11 950/3, 11950/6, 11950/7, 11950/8, 11950/11, 11950/12, 11950/13, 11950/14, 11950/15, 11950/16 (канал), 11950/17, 11950/18, 11950/19, 11950/20, 11950/9, 11950/10, 11950/21, 11950/22, 11950/23, 11950/24, 11950/25, 11950/26, 11950/27, 11950/28, 11950/29, 11950/30, 11950/31, 11950/32, 11950/33, 11950/34, 11950/35, 11950/36, 11950/37, 11950/38, 11950/39, 11950/40, 11950/41, 11950/42, 11950/43, 11950/44, 11950/45, 11950/46, 11950/47, 11950/48, 11950/49, 11950/50, 11950/51, 11950/ 52, 11950/53, 11950/, 11950/51, 11950/52, 11950/53, 11950/54, 11950/54, 11950/55, 11950/56, 11950/ 57, 11950/58, 11950/59, 11950/60, 11950/61, 11949/1, 119949/3, 11948/1, 11948/2, 11948/3, 11948/4, 11948/5, 11948/6, 11948/7, 11948/8, 11948/9, 11948/10, 11948/11, 11946/1, 11946/2, 11945, 11944/2, 11944/3, 11944/4, 11943/1, 11943/2, 11941, 11942, 11940/1, 11940/2, 11939, 11938, 13 984 (ул. Кајмакчаланска), 11819/1, 11819/2, 11819/3, 11819/4, 11819/14 (канал), 11819/13, 11819/15, 11819/5, 11819/6, 11819/7, 11819/8, 11819/9, 11819/11, 11819/12, 11821/5 (канал), 11822/5 (канал), 11823/25, (канал), 11823/10 (канал), 11824/6 (канал) 11963/12 (канал), 11966/2 (канал), 11967/4 (канал), 11971/3 (канал), 11975/2 (канал), 11921/3, 11921/16, 11921/1, 11921/8, 11921/6, 11921/2, 11921/9, 11921/10, 11921/11, 11921/4, 11921/12, 11921/13, 11921/1, 11921/7, 11 921/15, 11921/14, 11922/3, 11922/9, 11922/7, 11922/6, 11922/1, 11922/2, 11922/4, 11922/8, 11922/10, 11923/1, 11923/2, 11923/5, 11923/6, 11923/7, 11923/9, 11923/11, 11923/12, 11923/13, 11923/8, 11923/14, 11923/20, 11923/16, 11923/21, 11923/19, 11923/18, 11923/20, 11923/24, 11923/23, 11923/4, 11923/15, 11923/3, 11924/1, 11924/3, 11924/13, 11924/12, 11924/11, 11924/10, 11924/2, 11924/9, 11924/14, 11924/15, 11924/5, 11924/16, 11924/7, 11924/8, 11924/17, 11924/3, 11825/1, 11825/2, 11825/3, 11825/4, 11825/5, 11826/5, 11826/4, 11826/3, 11826/2, 11826/6, 11826/7, 11826/8, 11826/9, 11826/10, 11826/11, 11826/12, 11826/13, 11826/14, 11826/15, 11826/16, 11826/17, 11826/1, 11827/1, 11827/2, 11827/3, 11827/4, 11827/5, 11827/6, 11827/7, 11827/8, 11827/9, 11828, 11829/1, 11829/2, 11830/1, 11830/2, 11956/1, 11956/2, 11957/1, 11957/3, 11957/4, 11957/2, 11958/1, 11958/3, 11958/4, 11958/5, 11958/6, 11958/7, 11958/2, 11959/1, 11959/2, 11959/3, 11960/1, 11960/2, 11960/3, 11963/4, 11963/5, 11963/6, 11963/11, 11963/12, 11963/14, 11961/1, 11961/2, 11961/3, 11961/4, 11962/1, 11962/2, 11962/3, 11963/3, 11963/15, 11963/16, 11963/1, 11963/10, 11963/7, 11963/13, 11963/12 (канал), 11963/1, 11964, 11966/1, 11966/2, 11966/5, 11966/6, 11965/1, 11965/2, 11965/3, 11965/4, 11967/2, 11967/3, 11967/4, 11967/5, 11967/1, 11967/6, 11967/7, 11967/8, 11967/9, 11967/10, 11967/11, 11967/12, 11967/13, 11967/14, 11967/15, 11968/1, 11968/2, 11968/3, 11969/2, 11969/3, 11969/4, 11969/5, 11969/6, 11969/7, 11970/1, 11970/2, 11970/3, 11971/1, 11970/5, 11970/4, 11970/3, 11970/2, 11972, 11973/6, 11973/1, 11973/2, 11973/3, 11973/4, 11973/5, 11974, 11975/5, 11975/6, 11975/7, 11975/8, 11975/9, 11975/10, 11975/2, 11975/3, 11975/4, 11976, 11977/1, 11977/2, 11977/3, 11977/4, 11978, 11979, 11982, 11983/1, 11983/2, 11983/3, 11984, 11985, 12000 (ул. Пелистерска), 12001, 12002/1, 12002/14, 12002/13, 12002/15, 12002/2, 12002/12, 12002/11, 12002/10, 12002/9, 12002/8, 12002/7, 12002/3, 12002/4, 12 002/5, 12002/6, 12003, 12004/3, 12004/4, 12004/7, 12004/8, 12004/9, 12004/10, 12004/11, 12004/12, 12004/1, 12004/13, 12004/1, 12004/6, 12005/1, 12005/2, 12005/3, 12005/4, 12005/5. 12006/2, 12006/8, 12006/7, 12006/6, 12006/4, 12006/1, 12006/3, 12006/5, 12007, 12008, 12009, 12010, 12011/1, 12011/2, 12012/1, 12012/2, 12013, 12014, 12015/1, 12015/2, 12015/3, 12015/4, 12016/1, 12016/2, 12016/3, 12016/4, 12017/2, 12018/2, 12019/4, 12019/2, 12019/5, 20020/4, 20020/6, 20020/7, 20020/25, 20020/24, 20020/19, 20020/18, 20020/20, 20020/5, 11826/1 (ул. Пелистерска), 11993/2, 11993/1, 11988/1, 11992, 11988/2, 11988/3, 11 988/4, 11988/8, 11 988/9, 11988/12, 11988/10, 11988/11, 11988/7, 11988/13, 11987/10, 10987/5, 11987/4, 10987/3, 11987/2, 10987/1, 11987/9, 12021/1, 12021/2, 12022, 12023, 12024, 12025/1, 12025/2, 12026/1, 12026/2, 12027/1, 12027/2, 12 029 (пут), 11999, (пут) К.О. Панчево.

#### А.4. Плански основ

##### А.4.1. Извод из ГП-а Панчева

Према ГП Панчева (поглавље В.4.Просторне зоне), простор који је предмет овог плана припада такозваној Рубној зони под бројем 4.7. као урбанистичка целина Миса 2.

У поглављу Г.5. ГП Панчева (Стамбено-пословне зоне), овај простор је дефинисан као стамбено-пословна зона где ће бити могућа градња стамбених и/или пословних/радних објеката на истој парцели што је већ у значајној мери присутно у постојећем стању.

У стамбено-пословним зонама могуће је лоцирати оне привредне делатности које су компатибилне са функцијом становања:

- Мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља и не изазивају непријатности суседном становништву, као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервис и објекти терцијалне и кварталне делатности (трговина, угоститељство, осигурање, банкарство и финансије, управа и друго);
- Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Под малим производним погонима се подразумевају привредне локације величине до 0.5 ха. Мале производне погоне могуће је подизати у стамбеним зонама и општим центрима. То су најчешће самостални објекти лоцирани у склопу других намена у оквиру стамбеног ткива.

**Табела:** Урбанистички параметри за ниво блока

Индекс заузетости	80%
Индекс изграђености	
Минимални проценат озелењених површина на парцели (без паркинга)	10%
Максимална висина објеката	12 м
Густина запослених / ха	50 - 200
Број потребних паркинга остварити унутар парцеле	
Дозвољени радови на парцели: рушење, изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, санација, адаптација, промена намене	
Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије	

У поглављу Г.4.13. (Спонтано настала насеља) ГП Панчево, дате су препоруке за ниво подизања урбанитета спонтано насталих насеља где спада и насеље Миса 2.

**Дозвољени радови за стамбена ткива у спонтано насталим насељима**

	компактни блокови	отворени блокови	индивидуално становање	приградско и сеоско становање	мешовити блокови	спонтано настала насеља
надградња нових етажа/ крова до висине суседа у складу амбијентом блока или улице	x	-	x	x	-	x
надградња нових етажа/крова преко висине суседа	x	-	-	-	x	-
додавање крова на згради са равним кровом без поткровља	x	x	x	o	x	o
додавање крова на згради са равним кровом са корисним поткровљем	x	+-	x	x	+-	x
замена постојећег крова новим ради додавања поткровља	-	-	x	x	x	x
енергетска санација фасаде и/или крова	x	x	x	x	x	x
затварања приземља која имају стубове						
затварање колонада						
преграђивање пасажа јавних пролаза у унутрашњост блока						
отварање подрума са прилазом на сопственој парцели	x	o	x	x	x	-
доградња новог дела зграде	x		x	x	x	x
доградња вертикалних комуникација (степеништа, лифтови)	x	*	x	x	x	x
доградња на отвореним терасама	-	-	-	o	-	o
надградња и доградња нових просторија			x	x		x
затварање балкона, лођа, тераса	-	x	x	x	x	o

рушења старог и изградња планираног објекта	x	o	x	x	x	x
---	---	---	---	---	---	---

- O практично непостојеће или немогуће  
X прихватљива мера  
- неприхватљива мера  
+- условно неприхватљива (када је сам објект или окружење са таквим архитектонским карактеристикама да појава косих и мансардних кровова нарушава карактер објекта или целине)

У поглављу Г.4.8. (Породично становање) дати су основни урбанистички показатељи за породично становање.

#### Урбанистички параметри за ниво блока у породичном становању

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Мак. густина становника Ст/ха	Мак. густина запослених Зап/ха	Мак. густина корисника (Ст+ Зп) / ха	% зелених и незастртих површина у односу П блока
	Преко 80% / до 20 %	100 - 200	25	175	мин. 25 %

#### Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у блоковима са породичним становањем

Индекс изграђености на парцели	Спратност	П+1+Пк(Пс) до П+2+Пк(Пс)
	Параметри зависе од : - положаја парцеле у односу на зону; - величине парцеле: - величине зоне градње; - максималне дозвољене спратности	
Степен заузетости парцеле	у централној зони	макс. 80%
	у средњој зони	макс. 75 %
	у спољној зони	макс. 70 %
	у рубној зони	макс. 65%
Процент озелењених површина на парцели		мин. 25%
Висина објекта		мак 12.0 м (до коте венца)
Висина венца помоћних објеката		мак 5.0 м
Број паркинга места за становање		1 ПМ/ 1 стан
Број паркинга места за пословање		1 ПМ/ 70 м <sup>2</sup> НГП

Степен заузетости парцеле може бити и **100%** у случајевима ако се на парцели поред стамбеног, планира или постоји и пословни простор у оквиру стамбеног објекта или пословни простор као посебан објекат.

#### Степен инфраструктурне опремљености парцеле (објекта) у породичном становању

	Водовод	Канализација фекал.	Канализација кишна	Електро	Топловод	Телефон	Кабловска телевизија	Гасовод	Остало
Нови блокови	+	+	+	+	препо-ру	+	препо-рука	препо-рука	
Постојећи блокови у централној зони	+	+	+	+	препо-ру	+	препо-рука	препо-рука	
Ван централне зоне	+	+ сенгруп	+	+	препо-ру	+		препо-рука	

\* До реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава се изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

**За све интервенције на постојећим објектима и на парцели важе општа правила грађења.**

## **В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **В.1. Намена и начин коришћења земљишта**

Комплекс је планирано да буде уређен као јединствена просторна, функционална и амбијентална целина, као део система насеља у Панчеву и да буде на свој начин препознатљив по својим урбаним особеностима.

Основна карактеристика овог градског насеља је да је то простор планиран за стамбено-пословну намену, где је становање доминантна функција.

Планирани породични објекти за становање могу имати највише четири стамбене јединице. За изградњу пословних простора на парцели намењеној за породично становање, број пословних јединица је максимално 4.

Планирани вишепородични стамбени објекти су објекти за становање са пет и више стамбених јединица,

Овај градски простор планирано је да буде опремљен свим неопходним саобраћајним површинама и инсталацијама инфраструктуре.

Уважавајући што је могуће више постојећу саобраћајну мрежу и изведене објекте, потребно је формирати пре свега правилну саобраћајну матрицу овог насеља.

Планирано је да све саобраћајне површине буду изведене од савремених материјала за коловозе, бицикличке и пешачке стазе, као и да се у профилима саобраћајница изведу све планиране инсталације инфраструктуре и одговарајући прикључци за јавно и остало коришћење.

У обалном појасу са обе стране постојећих отворених канала планиране су сервисне саобраћајнице канала како би се обезбедили услови несметаног одржавања ових хидротехничких објеката.

Ово су истовремено и стамбене улице којима ће се обезбедити услови за бољу парцелацију и препарцелацију парцела које се директно наслањају на канале. Постојећа парцелација, односно парцеле на којима су објекти као и парцеле које су ранијом парцелацијом као такве спроведене у Катастру, углавном се задржавају осим у случајевима где је потребно извршити експропријацију земљишта за потребе изградње јавних објеката, насељске инфраструктуре, јавних колских и пешачких површина и комуналних објеката.

Сви будући објекти морају се градити на основу правила градње из овог Плана.

Постојећи објекти који не ипуњавају овај услов а нису сметња за извођење планираних саобраћајница и инсталација инфраструктуре, остају на својим позицијама као стечена урбанистичка обавеза.

Земљиште у оквиру граница плана намењује се за:

- Јавно земљиште
- Остало земљиште:

Земљиште обухваћено Планом има статус грађевинског земљишта и налази се у свим облицима својине.

**Грађевинско земљиште** у оквиру границе обухвата Плана подручја Миса-2 у Панчеву заступљено је као **јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште**.

Грађевинско земљиште је земљиште на коме су изграђени објекти и површине и земљиште које служи редовној употреби тих објеката, као и земљиште које је у складу са Законом и одговарајућим планом планирано за изградњу и редовно коришћење објеката.

У оквиру границе грађевинског земљишта а складу са Законом о планирању и изградњи, грађевинско земљиште може бити:

1. **јавно грађевинско земљиште и**
2. **остало грађевинско земљиште.**

**Остало грађевинско земљиште** јесте изграђено каои земљиште планирано за изградњу објеката и површина, а није одређено за јавно грађевинско земљиште.

Остало грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је

Остало грађевинско земљиште се образује од парцела насталих деобом и целих катастарских парцела и предмет је разраде урбанистичким пројектима.

Остало грађевинско земљиште чине:

- породично становање
- вишепородично становање
- пословање и друго.

#### **В.1.1. Јавно грађевинско земљиште**

Земљиште обухваћено овим Планом дефинисано је граничним тачкама од Г1 до Г8 и налази се у граници ГП-а Панчева. Предметни простор је одређен за грађевинско земљиште Генералним планом Панчева ("Сл.лист општина Панчево",бр. 14/2008). Статус грађевинско земљиште има на основу наведеног плана и Закона о планирању и изради ("Сл. гласник РС",бр. 47/03 и 34/06).

Земљиште оивичено наведеним саобраћајницама налази се у свим облицима својине.

Већина земљишта је у приватној својини.

У оквиру комплекса обухваћеног Планом јавно земљиште је планирано за следеће намене: јавне саобраћајнице у целом профилу, коридор трасе железничке пруге, отворени канали за одводњавање са пратећим сервисним саобраћајницама, површине за смештај пратећих уређаја и постројења неопходних за функционисање планираних инсталација инфраструктуре, простор планираног трга насеља и околни пешачки платои, комплекс намењен изградњи школског комплекса и објекта дечије заштите, простор намењен изградњи терена и пратећих објеката локалног спортско-рекреативног центра као и за пратеће функције централних насељских функција из области управе, здравства, културе итд..

Законом је регулисано да, јавно грађевинско земљиште"јесте оно грађевинско земљиште на коме су површине, јавни објекти од општег интереса и јавне површине и које је у државној својини, као и оно земљиште које је, планом намењено за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине, за које се, уколико није у државној својини, пре привођења намени спроводи поступак по Закону о експропријацији („Сл. гласник РС",бр. 53/95 ) ради промене власништва некретнине и њеног стицања у државну својину

Јавно грађевинско земљиште не може се отуђити из државне својине.

Јавно грађевинско земљиште чине :

1. канали
2. сервисне саобраћајнице
3. школа и дечија установа
4. спортски терени
5. насељски трг
6. ТС
7. МРС
8. фекална црпна станица и
9. МСАН

Укупна планирана површина простора са статусом јавног грађевинског земљишта износи 28,52 хектара.

Грађевинско земљиште	Укупна површина у ха	%
<b>Укупно грађевинско земљиште</b>	<b>105,78</b>	<b>100,00</b>
Јавно грађевинско земљиште	28,52	26,96
Остало грађевинско земљиште	77,26	73,04

#### В.1.1.1. Попис катастарских парцела за јавно грађевинско земљиште

Од постојећих катастарских парцела у обухвату плана Миса-2 у Панчеву деобом се образују парцеле које препарцелацијом образују грађевинске парцеле број од 1 до 104 јавног грађевинског земљишта, како је приказано на графичком прилогу бр.9 – План поделе грађевинског земљишта и план препарцелације јавних површина у размери 1:1000.

Од парцела насталих деобом постојећих грађевинских парцела и целих катастарских парцела образују се нове грађевинске парцеле

Грађ. парцела број	катастарске парцеле			Површина ха а м <sup>2</sup>
	намена	целе	делови кат.парцела	

1.	канал 1		11819/14,3;11822/3,2,5,6,7,8;11819/3;11821/1,2,9,6,5,8;11823/7,9,3,17,10,25;11824/1,16,6,13,7;11826/17,1;11827/6,4;11829/1,2;11830/1,2;118956/1,2;11957/4,2;11825/1;11953/13,12,11,20,10,17;11822/7,6,2,3;11958/7,2;11959/1;11960/1;11961/1;11962/1;11963/10,12,13,7,3;11964;11965/1,2,4;11966/1,2;11967/4;11968/1;11969/2,7;11971/3,2;11970/1;11971/3,2,1;11972;11973/4,5;11974;11975/2,3;11976;11977/1,2,3,4;11978;11979.	91 43
1'.	с.саоб.		11819/11,12;11821/5,6,8;11822/3,6,7,8;11823/20,11,12,1,11824/12,17,3,8,7;11826/1;11825/1;11826/17;11827/7,6;11827/5,8,4,9;11829/2;11830/2;11956/2;11957/2;11958/2;11959/1;11960/1;11961/1;11962/1;11963/7,13,3;11964;11965/2,3,4;11967/2,4,3;11968/1,2,3;11969/1,2;11970/1;11971/4,3,1;11972;11973/5;11974;11975/3,2;11976;11977/1,2,3,11978 и 11979.	58 61
2.	канал 2		11804/5,6;11805/8,7,1,9,19,12,11,10;11807/6,9,1;11808/1,1,26,27,3;11809/5;11810/1,4;11811;11812/1,3;11813/14,11814/1,2;11815/14,13;11815/2;11816/1;11817/2,38;11818/24,4,40,26,25;11852/2;11851/1;11850;11849;11844;11841;11838/2,5,4,3,1;11837/4,5,6;11839;11834;11836;11835/3;11833;11832/2,1;11831/1,2;11955/1,2;11952/2;11953/2;11951/3,1;11950/16,17,18,19;11949/1,2;11948/8,10,2,9,6,11947;11946/1,2;11945;11967/4 и 11968/2,1.	93 34
2'.	с.саоб. уз канал 2		11805/8,7,2,22,10,11,12,9;11807/1,9;11808/13,1,27,3;11809/5;11810/1;11811;11812/1;11813/14;11814/1;11815/14;11815/2;11816/1;11817/2;11818/5,24,41,15,35;11852/2;11851/1;11850;11849;11844;11838/1;11839;11837/5,6;11836;11835/1,2;11834;11833;11832/2,1;11831/2;11955/2;11952/2;11953/2;11951/4,1,3;11950/13,16,14,15;11949/1;11948/1,2,6;11947;11946/1;11945.	1 09 86
2''	с.саоб. уз канал 2		11967/4	400
2'''	с.саоб. уз канал 2		11968/2	341
3.	пруга Панче во-Вршац		8105/1;13929;12021/3,2;12026/2;12025/1	2 52 70
4.	улица Пелистерска		12000;11988/11,10,13;11987/10,5,4,3.	82 89
5.	улица Кајмачаланска		13984	54 87
5'.	улица Кајмачаланска		13984 и 13929.	12 04



6.	с.саоб. уз пругу Панчево-Вршац	11879/7;11877/9,8;13929;11878;18777/9,8;11885;11886;887/2;11888;11889;11890;11891;11893;11892;11894;11895/1,2,3,5,6;13958(пут);11948/4,5;11947;11946/2;11945;144/2;11943/1;11942;11941;11940/2,1;11939;11938;11976/1,2,3,4;11978;11979;11982;11983/2;11985;12000(улица Пелистерска);11987/3,2,1;12021/1,2,3;12024;12025/2,1;12026/2,1 и 12027/2.	1 89 56
7.	с.саоб.	11999(пут);19996;12020/20,18,24,25,7,6,4;11992.	9 72
8.	с.саоб.	11995;11992;11994/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10;11993/1,8;11991;11990;11989;11987/8;11988/4,8,7,10;11997.	18 70
9.	с.саоб. (од Пелистерске)	11987/5,10,4,3,2,1;12021/1;12024;12025/1;12026/1;12027/1	70 70
10.	с.саоб.	11987/10;11986;11987/5,4,3,2,1;12021/2,1;12024;12025/1	17 73
11.	с.саоб.	11987/10,5,4,3,2,1;12021/1.	17 51
12.	ул.Пелистерски просек	11993/1;11991/1,4;11990;11989;11988/2,9;11987/10.	16 27
13.	с.саоб.просек Пелистерске	12010;12007;12020/4;12019/2;12015/1,4;12008;11993/2,1;11826/1(пут);11992;12000;12002/6;12003;12004/1,6,3;	18 51
14.	с.саоб.	12002/1;12005/1,4,5;12006/2;12007;12008;12011/1;12012/1;12013;12009;12014;12017/2;12018/2;12016/1;12019/1,	43 89
15.	с.саоб.	12007;12008;12010;12015/2,3;12019/2;12006/4.	11 97
16.	с.саоб.	12003;12004/11,12.	3 28
17.	с.саоб.	12005/5;12006/2,8,7,6,5;12004/6	15 92
18.	с.саоб.	12002/2,12;12003;12004/7;12000.	5 01
19.	с.саоб.	12002/15;12003;12004/3;12000.	5 07
20.	с.саоб.	11824/10,15,5,14,9,2,7;11826/7,16,15,17,14,13,12,11,10,8,7,6,2,1,3,5;11826/1.	24 29
21.	с.саоб.	11824/14,9,1,12;11823/18,22.	2 66
22.	с.саоб.	11824/5,12;11823/17,3,9,7;11822/2;11821/9,2,1;11820/3;819/4,3,2.	21 20
23.	с.саоб.	11819/3	4 95
24.	с.саоб.	11819/3;11821/1,2,9;11822/2;11823/7,9,3,17;11824/12,6,13,15,16;11826/1,17,16;11827/6,5,7;11829/1;11830/1;11996/1;11957/4;11958/7;11959/1;11960/1;11961/1;11962/1;11963/1,10,7,12,2,3;11964;11965/1,2;11966/1;11967/4,5;11968/1;11969/2,7;11970/1;11971/1,2;11972;11973/4;11974;11975/10,2;11976;11977/1,2,3,4;11978 и 11979.	59 42
25.	с.саоб.(од Пелистерске до канала бр.1)	11827/1,6,2;	31 32
26.	с.саоб.	11827/5,4;11829/1;11830/1;11956/1.	8 27
27.	с.саоб.	11826/2.	5 55
28.	с.саоб.	11827/2,3;11829/1;11830/1;11956/1;11957/3.	9 50
29.	с.саоб.	11958/1,3,4,5,6,7;11957/1,3,4.	16 69
30.	с.саоб.	11958/1;11959/1;11960/1;11961/1 и 11962/1.	9 34

31.	с.саоб. (просек)		11959/1;11960/1;11961/1;11962/1;11963/1.	5 49
32.	с.саоб.		11961/1	4 83
33.	с.саоб.		11963/7;11963/1,6,5,4,2,11,14,15,16,10,7;12000.	13 63
34.	с.саоб.		11964;12000;11963/2,4,5,6,7	22 50
35.	с.саоб.		11964;11965/1,2;11966/1;11967/9,10.	8 08
36.	с.саоб.		11968/1;11967/5,1,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,4;12000.	12 97
37.	с.саоб.		11970/1,2,3;11969/2,3,4,5,6,7;12000.	21 22
38.	с.саоб.		11970/2;11971/1,2;11972;11973/6,2;11974;11975/8;11976/1,2,3,4;11978;11979;11982;11983/2.	26 67
39.	с.саоб.		11964	8 29
40.	с.саоб.		11827/7	7 70
41.	с.саоб.		11819/11,9,14.	4 49
42.	с.саоб.		11807/1;11808/13,1,27,3;11809/5;11810/1;11811;11812/1,2,3,4;11813/13;11814/1	18 39
43.	с.саоб.		11814/1	14 40
44.	с.саоб.		11814/1;11815/14,2;11816/1;11817/2;11818/5,24,41,15,26.	15 34
45.	с.саоб.		11818/26;11852/2	8 04
46.	с.саоб.		11838/1;11842/1.	24 18
47.	с.саоб. испод ул.Кајмачаланске		11950/3,9,10,6,15;11949/1.	5 99
48.	с.саоб. уз канал 2		11945	7 03
49.	с.саоб.		11837/4;11836;11835/2,3;11834;11833;11832/2,1;11831/1;11955/1;11953/3;11951/2,3;11950/17,18;11949/2;11948/1,2,3,4,5,6,7;11947;11946/2;11945;11944/3,4;11943/1;11942;11941;11940/2,1;11838/2;11839;11952/2.	30 36
50.	с.саоб. испод канала 2		11804/6;11806/2;11805/8,7,1,19,9;11807/6,9;11808/13,1,2,3;11809/5;11810/4;11811;11812/3;11813/15,26;11814/1,2;11815/13,14,2;11816/1,9;11818/39,24,22,41;11818/40,41,42,43,34,35;11852/2;11851/1;11850;11849;11848;11844;	70 89
51.	стара Козарачка		13971/1	31 19
52.	с.саоб.		11804/8,7,9;1805/18,15,17;11807/6,5.	6 71
53.	с.саоб.		11805/15,17,16,20,1,18.	4 53
54.	с.саоб. повез. Канал2		11808/20,13,23,24,25,16;11807/2,3,4,6,1,10,5;11805/18	13 79
55.	с.саоб.		11808/24,22,26,7,14;11809/5,7;11810/3.	8 13
56.	с.саоб.		11808/5,6,10,9,8	3 35
57.	с.саоб.		11809/5,3,2	4 20
58.	с.саоб.		11811	30 81
59.	с.саоб.		11812/3;11813/8,9;11814/1,2;11815/3,12;11816/7.	7 21
60.	с.саоб.		11814/5,4,3,2,1;11813/9,6;11813/10,11	8 93
61.	с.саоб.		11815/3,4,5,6,7,12,11,10,9,8.	8 96
62.	с.саоб.		11818/39;11816/9,8,7,6,5,4,3,2	15 45
63.	с.саоб.		11818/24,41;13985(пут)	15 98
64.	с.саоб.		11852/6,2;11818/35(пут)	23 42
65.	с.саоб.		11850;11851/1,5,4,3,2.	23 99

66.	с.саоб.		11850;11848;11845;11846;11841/1	11	44
67.	с.саоб.		11838/2;11839.	57	94
68.	с.саоб.		11837/1,2;11836;11835/2;11834;11833;11832/2;11832/1; 831/1;11955/1,2;11952/1,2;11958/40,35;11950/37,38,35,3 39,40;11949/2;11948/4,5;11947;11946/2;11945;11944/2.	60	85
69.	с.саоб.		11832/1	12	04
70.	с.саоб.		11831/1;11955/1;11952/1,2;11951/2;11950/28,27,26;1194 2;11948/3;11947;11946/2.	18	12
71.	с.саоб.		11950/25,20,26,19;11949/2	4	00
72.	с.саоб.		11950/32,31,37;11949/2.	4	34
73.	с.саоб.		11945	12	08
74.	с.саоб.		11950/43,44;11950/49;11949/2	3	57
75.	с.саоб.		11831/1;11955/1;11954/3,1;11950/47,48,49;11949/2;1194 4,5;11947;11946/2	17	43
76.	с.саоб.		11950/50,55,56,61,60,57,54,51;11949/2;	5	82
77.	с.саоб.		11832/1	12	68
78.	с.саоб.		13985;11804/11;11807/2;11808/4,20,15,26,8;11808/8;118 9/5(пут);11809/2;11810/2;11811;11812/3;11812/4;11813/ ;11814/1;11814/5;11815/8,2,3;11853/1;11816/2;13971/1 (стара Козарачка);	56	55
80.	с.саоб.		11891	11	16
81.	с.саоб.		11887/1;11888;11889;11891;11892;11894;11895/1.	30	26
82.	с.саоб.		11854/10(пут);11855/12(пут)	24	16
83.	с.саоб.		11856/3(пут);	23	05
84.	с.саоб.		11858/1(пут)	25	03
85.	с.саоб.		11859;11860;11862;11863;11864;11865;11867;11869;11 0/3	14	17
86.	с.саоб.		11859;11860;11862;11863;11864;11865;11866;11867;11 9;11870/1,3.	13	80
87.	с.саоб.		11859;11860;11862;11864;11865;11866;11867;11869;11 0/1,7.	11	18
88.	с.саоб.		13985;11877/8;11886;13929	86	33
89.	с.саоб.		11887/2;11888;11889;11890.	9	49
90.	с.саоб.		11868/16(пут);11870/3;11870/7.	44	87
91.	с.саоб.		11868/10,11,3;11871/2,3;11872;11873/1;11874/1,2;11875 1876/13,1.	12	97
92.	с.саоб.		11868/7,3;11871/1;11872;11873/1.	9	18
93.	с.саоб.		11885(пут);11876/1,4,3,13,16,15.	14	28
94.	просек		11877/4,5	1	48
95.	с.саоб.		11878;11879/7	5	46
96.	спортски терен		11887/1;11888;11889;11891.	1	03
97.	школа и дечија установа		11837/1,7;11836;11835/2;11834;11833; 11832/2,1.	1	26
98.	трг и пешачки плато		11837/2,3,4;11836;11835/2;11834;11833;11832/1,2.	1	12
99.	јавна површина крај вишепородичног објект		11837/6;11836;11835/1;11834;11833;11832/1.	11	56
100.	ТС (блок бр.)		11837/6		63
101.	ТС (блок бр.)		11877/1		63
102.	МРС		518/1		100
103.	фекална црпна станица		518/1		100
104.	МСАН		11967/10.		49

**УКУПНО:** .....28ха 51а 66м<sup>2</sup>

Грађевинске парцеле од броја 1-104 чине јавно грађевинско земљиште у насељу Миса-2 у Панчеву.

У обухвату Плана, улице и канали испресецале су предметни простор и образовале грађевинске блокове, којих укупно има 79.

**НАПОМЕНА:** У случају неслагања побројаних бројева катастарских парцела важе бројеви који се налазе на графичком прилогу бр. 7 - План поделе грађевинског земљишта и План препарцелације за јавно грађевинско земљиште у размери 1:1000.

Планиране грађевинске парцеле од 3 до 95, 1' и 2' чине планиране сервисне саобраћајнице, а планиране грађевинске парцеле 1 и 2 чине канале и просторно су дефинисане координатама осовинских тачака, планираним границама парцела које чине планиране регулационе линије, профилом саобраћајнице, полупречницима кривина и координатама граничних тачака .

Грађевинска парцела бр 96 по плану намене површина је спортски терен који заузима цео грађевински блок број 66 сем ТС (трафостанице) број 101 која се налази у доњем левом углу предметног блока, димензија 7,0 x 9,0м.

Грађевинска парцела број 97 по плану намене површина је планирана школа и дечија установа и заузимају површину целог грађевинског блока број 48.

По плану намене површина грађевинску парцелу број 98 чини трг и пешачки плато, који су просторно дефинисани на графичком прилогу број 9-Подела грађевинског земљишта и план препарцелације јавних површина у размери 1:1000.

У складу са планом намене површина и поделом грађевинског земљишта и планом препарцелације јавних површина у размери 1:1000, грађевинска парцела број 99 је јавна површина поред објекта вишепородичног становања и планирана трафо станица (ТС), грађевинска парцела број 100, тј налази се у грађевинском блоку број 32.

Грађевинска парцела број 100 по намени је трафо станица (ТС) планирана, налази се у грађевинском блоку број 32 и просторно је дефинисана граничним тачкама.

Грађевинска парцела број 101 по намени је трафо станица (ТС) планирана, налази се у грађевинском блоку број 96 и просторно је дефинисана координатама граничних тачака.

Грађевинска парцела број 102 по намени је планирана мерно регулациона станица (МРС) и налази се између пута Панчево-Вршац и ул.Старе Козарачке, димензија 10,0 x 10,0м и просторно је дефинисана координатама граничних тачака.

Грађевинска парцела број 103 по намени је планирана фекална црпна станица (ФЦС), налази се између пута Панчево-Вршац и ул.Старе Козарачке, димензија 10,0 x 10,0м и просторно је дефинисана координатама граничних тачака.

Грађевинска парцела 104 по намени је планирана мулти сервисни приступни чвор-истурена ТТ централа (МСАН) и налази се у доњем левом углу у грађевинском блоку број 16, димензија 7,0 x 7,0м.

**Напомена:** Све координате осовинских и граничних тачака у ПДР-е Миса-2 у Панчеву дате су Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

#### **V.1.1.2. Компатибилност и могуће трансформације планираних јавних намена**

У оквиру регулација улице овим Планом не даје се могућност трансформације планираних садржаја.

Могућност промене преласка са централних на локалне системе комуналне инфраструктуре овим Планом није третирана обзиром да за сада не постоје услови за такав вид трансформације.

На парцелама за јавне објекте нису планирани други објекти већ они који су предвиђени Планом.

Јавне површине намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине намењене другим функцијама. Зелене површине су компатибилне са свим наменама у урбаном и руралном простору. Као такве имају заштитну или естетску улогу у свим просторима намењеним другим наменама. Простори намењени озелењавању су у глобалу јавне осим површина које су у оквиру приватних парцела. Уз насеље Миса II једна од карактеристичних целина је канал „Надел“ и тангира грађевинско подручје. Он се сматра подручјем у оквиру Панчева као резерват природе, а становници сматрају да је од изузетног значаја, поготову што је у његовом наставку резерват Поњавица (исти слив и представља еколошки коридор). Обзиром да је идентификовано као природна реткост овог подручја уважава се I степен режима заштите, па коришћење и уређење треба ускладити са условима који гарантују опстанак свих ретких врста флоре и фауне, а који се током целе године или у појединим периодима срећу на овој локацији. Доминантна је заједница тршњака која делом залази у водено корито и није лоцирана само на ужем обалском појасу. *Mugiorphyllo-Potametum* је једина састојина акватичне вегетације у овом биотопу, а основно обележје јој даје врста *Mugiorphyllo spicatum* кроцан или дрезга. То је асоцијација која се јавља у млаким спороотичућим водама и изграђена је од пливајућих и лебдећих цветница.

Карактеристичне зоне су и зелене површине тј. еколошки коридори дуж канала унутар грађевинске зоне који одвајају обале од простора људских активности где зеленило може имати максималну висину до 3м. У озелењавању ових коридора треба да превладава травната вегетација, а све у складу са водопривредним условима. Ширина ових коридора минимално може износити 4м, а то је у складу са

категоризацијом IUCN-а (низијске тресаве су фрежилни- веома осетљиви екосистеми), Декларацијом из Рио де Женеира („Сл.лист СРЈ“ Међународни уговори, бр.11/2001), Рамсарском конвенцијом (угроженим стаништима су потребне ургентне приоритетне активности заштите и очувања) и Уредбом о заштитит природних реткости („Сл. Гл. РС“ бр. 50/93), као и Услови Завода за заштиту природе бр.03-630 од 31.07.2007год. Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте.

Треба нагласити да се постојећа вегетација треба да сними пре било каквих урбанистичко-архитектонских решења у оквиру насеља без обзира на локацију и намену уз настојање да се здраве и правилно формиране јединке сачувају и уклопе у решење.

### **В.1.2. Остало грађевинско земљиште**

Остало грађевинско земљиште јесте изграђено као и земљиште планирано за изградњу објеката и површина, а није одређено за јавно грађевинско земљиште.

Остало грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је.

Остало грађевинско земљиште се образује од парцела насталих деобом и целих катастарских парцела и предмет је разраде урбанистичким пројектима.

Остало грађевинско земљиште чине:

- породично становање
- више породично становање
- пословање и друго.

У оквиру комплекса обухваћеног Планом остало грађевинско земљиште је намењено становању, становању са пословањем (или обрнуто) и пословању.

Доминантан тип становања планирано је да буде породично становање где би најзаступљенији били слободностојећи објекти, максималне спратности П+2+Поткровље као најкомфорнији облик становања. Осим слободностојећих, на овом простору биће омогућена градња и објеката у прекинутом низу. Породични објекти у низу нису планирани на овом простору.

Осим породичног становања као најзаступљенијег облика, ма простору овог Плана планирана је и градња вишепородичних стамбених објеката али у мањем обиму.

Пратећи садржаји становања из области администрације, упрве, трговине, услужног занатства, угоститељства, банкарских, здравствених и других услуга становништву и корисницима овог простора, планирани су такође у оквиру комплекса осталог грађевинског земљишта.

#### **В.1.2.1. Карактеристичне зоне**

Простор обухваћен Планом је по својој постојећој претежној намени односно концентрацији и распореду постојећих намена по комплексу, на неки начин већ издељен на просторне целине, односно зоне. Најзаступљенија намена у комплексу је породично становање али је уочено да су постојећи пословни објекти и комплекси највећим делом лоцирани по ободу насеља, односно углавном у зони дужобраћајнице Панчево Вршац. Планом је оваква просторна расподела претежних намена уважена и прихваћена као будући концепт, што значи да је планирана градња будућих пословних објеката углавном предвиђена како у наведеној постојећој зони тако и по осталим рубним односно спољним деловима комплекса уз градске и међуградске саобраћајне коридоре (пут и железничка пруга Панчево-Вршац и стара Козарачка улица). Планом је формирана спољна зона комплекса где би најзаступљенија намена требало да буду пословни објекти и комплекси. У овој зони Планом је предвиђено да се осим пословних садржаја могу градити (у мањем обиму) и породични стамбени објекти, односно пословни објекти са становањем.

Обзиром да је у постојећем стању, по обиму заступљености на првом месту ипак функција становања (која је у постојећем стању углавном распрострањена по унутрашњим деловима комплекса), Планом је предвиђено да се ова намена буде претежна намена у посебној зони која је овим планом дефинисана као средишња зона. У средишњој зони планирана је највећим делом намена становања и мањим делом намена пословања, односно пословања са становањем.

Како је комплекс обухваћен овим Планом због својих намена посебна просторна целина овог дела Панчева, Планом је предвиђено да се на овом простору формира и трећа – посебна зона, односно зона централних садржаја насеља са низом пратећих функција становања на нивоу локалног центра.

Оваква централна зона насеља је неопходна по својој функцији и специфична је по томе што су њене планиране намене и на јавном и на осталом грађевинском земљишту.

У оквиру јавног земљишта налазе се комплекс за школу са дечијом установом, спортски терени, простор трга и пешачки платои. У оквиру осталог земљишта планирани су вишепородични стамбено-пословни објекти који функционално и просторно дефинишу центар насеља.

Због испреплетаности свих наведених функција на овом простору оцењено је да његова класификација на зоне по припадности јавном и осталом земљишту није сврсисходна.

Планирањем овакве централне зоне обезбедио би се квалитетнији урбани стандард становника и корисника овог простора јер би у свом локалном центру могли да остварују низ свакодневних и повремених потреба из разних области (школска и предшколска установа, свакодневне набавке, занатске услуге, угоститељство, спорт и рекреација, здравствене услуге итд.).

- У оквиру спољне зоне планирано је да се граде пословни објекти, стамбено-пословни објекти (пословно-стамбени) и стамбени објекти.

Пословни објекти могу бити из области свих врста производних, услужних, трговинских и других области под условом да својом функцијом ни на који начин не угрожавају непосредно и шире окружење, односно да такви утицаји буду у границама дозвољених стандарда.

У оквиру комплекса пословних објеката могу се градити и објекти породичног становања.

Препорука је да укупна заступљеност комплекса пословних објеката у овој зони буде максимално 80% од површине укупне зоне.

Осим пословних објеката и пословних објеката са становањем, у овој зони могуће је градити и искључиво породичне стамбене објекте. Препорука је да укупна површина комплекса ове врста објеката буде заступљена до 20% од укупне површине комплекса ове зоне.

Сви објекти који ће се градити у овој зони планирано је да се граде на осталом грађевинском земљишту.

- У оквиру средишње зоне планирана је градња превасходно стамбених објеката. Препорука је да заступљеност укупног комплекса стамбених објеката буде максимално 80% комплекса зоне. Такође је препорука да заступљеност комплекса пословних (стамбено-пословних) објеката буде до 20% комплекса ове зоне.

Препорука је да стамбени објекти по типу буду највећим делом породични објекти (80%) и мањим делом (20%) вишепородични.

У деловима стамбених објеката планирана је могућност отварања и мањих пословних простора као и градње помоћних објеката у складу са правилима из овог Плана.

Сви објекти који ће се градити у овој зони планирано је да се граде на осталом грађевинском земљишту.

- У оквиру централне зоне планирана је градња наведених централних насељских садржаја делом на јавном и делом на осталом грађевинском земљишту. У овој зони у оквиру осталог грађевинског земљишта планирано је искључиво вишепородично становање са обавезним пословним просторима у приземљу. Објекти вишепородичног становања планирано је да се граде као објекти у низу, спратности П+3+Поткровље.

У оквиру јавног грађевинског земљишта планирани су објекти основне школе и дечије установе максималне спратности П+1.

У посебном комплексу ове зоне, у оквиру јавног грађевинског земљишта планирана је градња спортских терена са пратећим објектима за потребе упражњавања спорта и рекреације на нивоу локалне заједнице.

Простор насељског трга и пешачких платоа планиран је на јавном грађевинском земљишту. Ови простори морају бити опремљени свим неопходним урбаним мобилијаром и пратећим инфраструктурним инсталацијама.

#### **В.1.2.1.1. Спољна зона**

Спољна зона, односно рубна зона овог комплекса - уз постојеће главне путне правце колског и железничког саобраћаја (зона уз Вршачки пут, железничку пругу, зона контакта са суседним насељем Нова Миса и зоне Надела), у којој се као доминантна функција планирана изградња свих врста привредних и пословних објеката као најзаступљенијих функција уз могућност градње и стамбених објеката на истој парцели. Стамбени објекти би у овој зони имали статус пратећих објеката пословним објектима. Ово не искључује могућност да се у овој зони не могу градити и само стамбени објекти као и само пословни објекти.

Производни пословни објекти су планирани са максималном спратношћу од П+1.

Административни, услужни и други објекти из области терцијалних делатности планирани су максималне спратности као стамбени објекти.

Стамбени објекти су планирани као искључиво породични објекти максималне спратности П+2+Поткровље.

У спољној зони препорука је да заступљеност комплекса пословања буде максимално 80%.

**Укупна нето површина ове зоне износи око 22,45 Ха, односно пословање 17,96 Ха, а становање 4,49 Ха.**

**В.1.2.1.2. Средишња зона**

Средишња зона је простор највеће површине обухваћене овим регулационим планом у коме је планирано да доминантна функција буде становање што не искључује и градњу мањих пословних објеката на истој парцели, као пратећих објеката становања, односно планирано је да се и у овој зони могу градити и само пословни објекти али у мањем обиму.

Препорука је да површина пословања буде заступљена са максимално 20%.

Становање је планирано као комбинација породичног и вишепородичног са препоруком да заступљеност површина комплекса зоне буде 80% : 20% у корист породичног становања .

Производни пословни објекти су планирани са максималном спратношћу од П+1.

Административни, услужни и други објекти из области терцијалних делатности планирани су максималне спратности као стамбени објекти.

**Укупна нето површина ове зоне износи 50,22 Ха, односно 40,18 Ха укупног становања ( 32,14 Ха породично и 8,04 Ха вишепородично) и 10,04 Ха пословања**

**В.1.2.1.3. Централна зона**

Централна зона је простор у коме су доминантне функције планирани централни насељски садржаји као и садржаји из области пратећих функција становања.

Централна зона је Планом подељена на четири подцелине обележене на графичким прилозима бројевима од 1 до 4.

- Просторна подцелина број 1 планирана је за градњу вишепородичних стамбено-пословних објеката (спратности П+3+Пот.) са обавезом да се у приземним етажама граде искључиво пословни простори са наменама примереним центру насеља (трговина, угоститељство, итд.);
- Просторна подцелина број 2 планирана је за изградњу насељског трга са вишепородичним стамбено-пословним објектима (спратности П+3+Пот.) по ободу како је то приказано на графичким прилозима. Стамбено-пословни објекти морају у приземној етажи да имају пословне просторе примерене централној локацији (исто као и у подцелини 2) са обавезом да су двострано оријентисани, односно да имају приступ корисника са трга и са пешачког платоа у залеђу;
- Просторна подцелина број 3 планирана је искључиво за објекат основне школе и дечије установе;
- Просторна подцелина број 4 планирана је искључиво за изградњу спортско-рекреативних терена за потребе насеља.

Централне насељске функције са пратећим садржајима становања (заједно) и вишепородично становање планирани су на нивоу комплекса у односу 90% : 10% у корист централних насељских функција.

**Укупна нето површина ове зоне износи 3,78 Ха, односно централне функције и пратећи садржаји становања 3,4 Ха и вишепородично становање 0,38 Ха.**

**РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПО ЗОНАМА (НЕТО ПОВРШИНЕ)**

<b>1.</b>	<b>Спољна зона :</b> .....	<b>Н.П. 22,45 Ха</b>
-	Породично становање 20%:.....	4,49 Ха
-	Пословање 80%: .....	17,96 Ха
<b>2.</b>	<b>Средишња зона :</b> .....	<b>Н.П. 50,22 Ха</b>
-	Становање 80%: .....	40,18 Ха
	Породично становање 80%:.....	32,14 Ха
	Вишепородично становање 20%:.....	8,04 Ха
-	Пословање 20%: .....	10,04Ха
<b>3.</b>	<b>Централна зона :</b> .....	<b>Н.П. 3,78 Ха</b>
-	Централни садржаји 90%: .....	3.4Ха
-	Вишепородично становање 10%: .....	0.38 Ха

**Укупна Н.П. свих зона:.....Н.П. 76,45 Ха**

**В.2. Биланс урбанистичких показатеља****T1 Табела укупног биланса површина земљишта**

Р.бр.	Намена	Јавно земљиште		Остало земљиште		Укупно ха
		ха	%	ха	%	
1	Површине у регулацији јавних саобраћајница	23,36	22,34	-	-	23,36
2	Површине комплекса за јавне објекте					
	- Школа и дечија установа	1,27	1,21			
	- Спортски терени	1,13	1,0	-	-	2,43
	- Инфраструктурни објекти	0,03	0,03			
3	Остале јавне површине					
	- Отворени канали	1,85	1,7			
	- Трг и пешачки платои	0,91	0,86	-	-	2,76
4	Остале површине					
	- Зоне стамбених и стамб.-посл. објеката	-	-	76,45	72	76,45
5	Укупна површина простора	28,55	27,2	76,45	72,8	105

**T2 Биланс паркинг места**

		ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ					ПЛАНИРАНО СТАЊЕ				
		Објекти	Потр. П	Остварено ПМ		Биланс ПМ	Планирана изградња	Потр ПМ	Остварено ПМ		Биланс ПМ
				Гараже	Отв				Гараже	Отв	
		м <sup>2</sup>				м <sup>2</sup>					
	У регулацији улица	0	0	0	0	0	8212.5	400	0	657	257
Јавно земљ.	Школа	0	0	0	0	0	0	20	0	0	-20
	Спорт	0	0	0	0	0	0	15	0	0	-15
Остало земљ.	Становање	0	450	0	150	-300	56250	4500	2250	2250	0
	Пословање	0	15	0	15	0	12500	1000	500	500	0
Укупно		0	465	0	165	-300	76965	5935	2750	3407	222

**T3 Урбанистички показатељи**

Оријентациони параметри	Генерални План	Предметни план	Предметни план	Предметни план
		Спољна зона	Средишња зона	Централна зона
Број становника	-	Мин/макс. 2245 / 4.490	Мин/макс. 4.018 / 8.036	Мин/макс. 378 / 756
Густина становања		Мин/макс.	Мин/макс.	Мин/макс.
Становник/Ха	100-200	100 / 200	100 / 200	100 / 200
Оријентациона укупна БРГП	-	Мин/макс. 56.125 / 413.080	Мин/макс. 100.450 / 1.284.900	Мин/макс. 8.400 / 32.400
Оријентациона БРГП становања	-	Мин/макс. 56.125 / 125.720	Мин/макс. 100.450 / 1.124.900	Мин/макс. 10.000 / 14.000
Оријентациона БРГП пословања	-	Макс. 287.360	Макс. 160.000	Макс. 18.400
Оријентациони број локала	-	Макс. 40	Макс. 350	Макс. 40
Оријентациони број станова	-	Мин/макс. 560 / 1.270	Мин/макс. 1000 / 14.060	Мин/макс. 100 / 140
Слободна зелена површина становнику (м <sup>2</sup> )	3,3	Мин/макс. 3 / 16,8	Мин/макс. 3 / 10,33	Мин/макс. 3 / 5,1
Индекс изграђеност "И"	-	Мин/макс. 1 / 2,25	Мин/макс. 1,5 / 2,25	Мин/макс. 1,5 / 4,75
Степен заузетости "С"	65%	Мин/макс. 60% / 80%	Мин/макс. 60% / 80%	Мин/макс. 60 / 100%
Спратност објеката	-	Мин/макс. П+Пот. / П+2+Пот.	Мин/макс. П+Пот. / П+2+Пот.	Мин/макс. П+1 / П+3+Пот.



### **В.3. Услови заштите културно-историјског наслеђа и заштите природе**

На простору обухваћеном овим Планом нису евидентиране амбијенталне целине од културно-историјског значаја као ни делови природе који су под заштитом.

### **В.4. Урбанистички услови за јавне површине и објекте**

#### **В.4.1. Јавне саобраћајне површине**

##### **В.4.1.1. Улична мрежа / ранг саобраћајница**

Планирани комплекс насеља "Миса 2" у Панчеву лоциран је северо-источно од центра Панчева са десне стране путног правца за Банатско Ново Село. Од центра Панчева комплекс је удаљен око 4,0км.

Са северо-западне стране комплекс се граничи са градском саобраћајницом Новосељански пут која на проласку кроз градску територију представља деоницу државног пута првог реда (магистрални пут) бр. 1.9.

Са југо-источне стране комплекса се граничи са трасом међународне једноколосечне железничке пруге Београд- Панчево- Вршац- Република Румунија.

Са југо-западне стране комплекс се граничи са стамбеним насељем "Миса Виногради", док са северне стране границу комплекса представљају трасе постојеће и планиране саобраћајнице које су дефинисане осовинским тачкама М1,2,3,4,5,6,7,8,9 и 10.

Унутар комплекса третираног насеља "Миса 2" мрежа насељских саобраћајница организована је на ортогоналном принципу преко које се одвија саобраћај у насељу и остварује саобраћајна веза са осталим деловима градске територије и шире.

Примарне насељске саобраћајнице чине улице чији правци пружања и трасе трансвезално пресецају комплекс у правцу исток- запад. Наведене саобраћајнице врше дистрибуцију саобраћаја из насеља и унутар наведеног насеља. Са западне стране наведене саобраћајнице остварују саобраћајну везу са градском саобраћајницом Новосељански пут, а са источне, у продужетку преко пружних прелаза у нивоу, са атаром.

##### **В.4.1.2. Јавни саобраћај**

Потребе за путовањем становници насеља "Миса 2" задовољавају средствима јавног аутобуског саобраћаја и сопственим превозним средствима.

Линије јавног градског - аутобуског превоза пролазе градском саобраћајницом Новосељански пут и преко исте становници остварују везу са градом.

Изградња и опремање примарних насељских саобраћајница обезбедиће ефикаснији саобраћај у комплексу, непосредније повезивање са околином и створиће могућност увођења линија јавног аутобуског превоза унутар насеља.

У улицама кроз које буду пролазиле линије јавног градског превоза, потребно је обезбедити аутобуска стајалишта у складу са важећим правилником о минималном опремању аутобуских стајалишта. Аутобуска стајалишта извести са просторним нишама ван коловоза и платоима за путнике, уколико то дозвољавају просторне могућности, и повезати их приступним стазама са уличним тротоарима

##### **В.4.1.3. Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина**

###### **В.4.1.3.1. Услови за постојеће саобраћајне површине**

Анализа постојећег стања саобраћајне мреже и саобраћајног система насеља „Миса 2“ у Панчеву, указала је на недостатке постојећег саобраћаја у насељу.

Постојећа мрежа саобраћајница у насељу са аспекта елементарних саобраћајних принципа и норматива има недовољне регулационе ширине тј. недовољне ширине попречних профила. Максималне регулационе ширине појединих деоница улица су од 7,0м до 10,0м, а већина формираних улица је са регулационом ширином од 3,0м до 4,0м.

Коловози су изведени са застором од песковитог шљунка и ризле, а ширине истих нису дефинисане и износе од 3,5м до 8,0м.

У насељу нема изграђених и уређених пешачких и бицикличких стаза тако да се постојећи коловози користе за колски, пешачки и бициклички саобраћај. Такође унутар насеља на јвним површинама нема изграђених простора за стационарни саобраћај возила.

Стихијски и неплански развој насеља проузроковао је као последицу недовољан и неодговарајући развој мреже уличних саобраћајница коју карактеришу недовољне регулационе ширине, неодговарајућа изграђеност саобраћајних површина и међусобна повезаност саобраћајница.

Имајући у виду незадовољавајуће стање постојећих саобраћајних површина у насељу, потребно је извршити њихову реконструкцију у складу са датим ситуационим решењем и према условима који су дати за планиране саобраћајне површине.

#### **В.4.1.3.2. Услови за планиране саобраћајне површине**

За наредни плански период, планирано насеље треба опремити адекватном мрежом уличних саобраћајница која ће створити услове за ефикасно и безбедно одвијање саобраћаја у насељу и остваривање веза са другим деловима града и шире.

Развојне и просторне могућности комплекса са аспекта саобраћаја су задовољавајуће (повољне), имајући у виду да омогућавају формирање одговарајуће мреже уличних саобраћајница са пратећим садржајима које ће у целости задовољити потребе насеља.

Мрежа насељских саобраћајница нижег реда ће омогућити непосредан приступ свим садржајима и објектима у комплексу и непосредније повезивање са мрежом примарних саобраћајница.

Развој саобраћајне мреже насеља допринеће унапређењу ефикасности и безбедности саобраћајног система у целини, обзиром да ће се планираном изградњом обезбедити одговарајуће саобраћајне површине, издиференциране по намени и врсти саобраћаја: коловози, пешачке, пешачко-бицикличке стазе, паркинг простори и сл.

На основу сагледавања и оцене постојећег стања саобраћајне инфраструктуре насеља, потребе и развојне могућности насеља "Миса 2", огледају се у обезбеђењу мреже насељских саобраћајница које ће одговарати саобраћајним потребама корисника простора и планираним наменама површина. Мрежу насељских саобраћајница планирати и организовати на принципу ортогоналности обзиром да је исти примењен на постојећој мрежи, и да наведени систем даје најрационалније и најекономичније решење. Саобраћајним решењем настојати да се постојећа мрежа саобраћајница усагласи са планираним саобраћајним решењем.

Планирану мрежу насељских саобраћајница издиференцирати тј. извршити категоризацију улица према значају, улози и важности у оквиру саобраћајног система насеља. За предметни комплекс планирани су следећи рангови- категорије улица:

- примарне- сабирне,
- стамбене,
- интегрисане- пешачко-колске саобраћајнице.

Планиране- сабирне саобраћајнице својим рангом и правцем пружања траса су главне насељске саобраћајнице и имају улогу да изврше дистрибуцију уводно- изводног саобраћаја из насеља и обрнуто. Стамбене улице имају улогу локалних саобраћајница чији је задатак преузимање саобраћаја са примарне мреже и дистрибуција истог до крајњег циља путовања (вођење завршног саобраћаја) као и дистрибуција и увођење почетног саобраћаја на мрежу примарних саобраћајница. Колско- пешачке и интегрисане улице имају задатак да обезбеде услове за почетно- завршни саобраћај.

Саобраћајним решењем насеља преузимају се стечене обавезе (наслеђено стање) за поједине саобраћајнице, у погледу траса и регулационих ширина, са циљем да се сачувају у што већој мери постојећи објекти у насељу.

При одређивању регулационих ширина планираних саобраћајница вршено је усклађивање са просторним могућностима задатих траса, рангом саобраћајница и имовинско правном статусу земљишта и објеката. Регулационе ширине планираних примарних - сабирних саобраћајница планиране су од 12,0 - 23,0м. Од саобраћајних површина у истима предвиђени су коловози за двосмерни саобраћај ширине до 6,0м, и пешачке стазе од 1,5м ширине односно пешачко-бицикличке стазе ширине од 2,5-3,5м.

У централном делу насеља у оквиру планираних регулационих ширина саобраћајница, решиће се потребе стационарног саобраћаја путничких аутомобила. Просечне ширине стамбених саобраћајница планиране су од 6,0м до 12,0м. Планиране саобраћајне површине у овим саобраћајницама чине коловози за двосмерни саобраћај ширине до 5,0м и пешачке стазе ширине до 1,5м.

Саобраћајнице чија је просечна регулациона ширина мања од 6,0м представљају ранг интегрисаних и колско- пешачких саобраћајница и на истима ће се сви видови саобраћаја одвијати преко јединствених- универзалних коловозних површина ширине од 3,0м до 5,0м и тротоарима ширине до 1,5м где то просторне могућности дозвољавају.

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим Закономима, Правилницима, стандардима, нормативима, правилима струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних.

Насеље ће располагати укупном дужином саобраћајница од 22.574,00м. Површина под саобраћајницама износиће око 212.917,00м<sup>2</sup>. Насеље ће имати коловозе у дужини од 22.574,00м, тротоаре у дужини од 41.392,00м и бицикличке стазе у дужини од 6.850м. Укупна површина под коловозима износи око 104.807,00м<sup>2</sup>, а под пешачким и бицикличким стазама око 63.500м<sup>2</sup>.

**В.4.1.4. Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената**

За задовољење исказаних потреба третираних површина предвиђена је реконструкција постојећих и изградња одговарајућих саобраћајних површина за механизовани динамички и стационарни саобраћај и пешачки саобраћај.

Коловозни застори ових саобраћајница су асфалтни. Носивост коловозних конструкција одређује се према врсти тј. намени и планираним саобраћајним оптерећењима.

Пешачке односно пешачко бицикличке стазе обрадити са асфалтним или бетонским (одговарајуће префабриковане бетонске плоче и сл.) засторима.

Габритне ивице датих саобраћајних површина обрадити одговарајућим – стандардним колским и пешачким ивичњацима.

Подужне и попречне профиле саобраћајница ускладити са датим нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода.

Пројектант – инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Да би саобраћајни систем комплекса одговорио планираним потребама за ефикасно функционисање и безбедан саобраћај, уличну мрежу и пратеће саобраћајне капацитете потребно је опремити адекватном – оптималном саобраћајном сигнализацијом.

**В.4.2. Хидротехничка инфраструктура**

Од хидротехничке инфраструктуре у насељу Миса-2 се планира комплетирање започете мреже градског водовода, као и изградња комплетне фекалне и атмосферске канализације. Такође се планира реконструкција постојећих отворених канала Панчевачки 33 и Панчевачки 33-2 који пресецају простор обухваћен планом.

**В.4.2.1. Водоводна мрежа и објекти**

У улици Новосељански пут изграђен је водовод од ПВЦ цеви Ø150мм. У улици Кајмакчаланској и Пелистерској изграђен је водовод од ПВЦ цеви Ø100мм. У улици Шарпланински просек изграђен је водовод од ПЕ цеви Ø100мм и Ø80мм. У осталим улицама и просецима нема водоводне мреже. Од већих примарних водовода који су изграђени у непосредној близини су Ø400мм на почетку улице Новосељански пут и Ø300мм у Козарачкој на Миси-1.

Постојећи примарни водовод Ø150 на Новосељанском путу својим капацитетом задовољава тренутне потребе потрошача, али ће се због планираног повећања броја (погушћење) потрошача у самом насељу и изградњом радно пословних садржаја са повећаном потрошњом воде јавити дефицит у снабдевању водом. Проблем ће се решити изградњом новог примарног цевовода потребног пречника који ће се везати на Ø400мм на Новосељанском путу или на Ø300мм у улици Козарачкој, а према условима надлежног ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Ово је неопходан услов за формирање примарног дистрибутивног прстена у зони Мисе-2 и Кудељарског насипа са ширењем секундарне дистрибутивне мреже до најудаљенијих потрошача.

**В.4.2.1.1. Услови за постојећу водоводну мрежу**

У наредном периоду у складу са развојем будуће радне зоне, примарна мрежа ће се продужити до крајњих корисника и реконструисати на минимални пречник Ø150. Постојећа секундарна дистрибутивна мрежа Ø80 у зонама породичног (индивидуалног) становања ће се реконструисати на минимални пречник Ø100, због повећања специфичне потрошње и постављања уличних хидраната. Реконструисати делове мреже и прикључке који су изведени од азбест-цемента и челичних цеви на пластику (ПВЦ и полиетилен 10 бара) која као цевни материјал задовољава важеће нормативе и стандарде.

Делове трасе који се воде испод коловоза изместити у зелену површину. Колске пропусте водовода испод коловоза обезбедити челичном заштитном колоном.

**В.4.2.1.2. Услови за планирану водоводну мрежу**

Новоизграђене водоводе повезати са постојећом водоводном мрежом у прстен у складу са техничким могућностима. Будућа секундарна дистрибутивна мрежа у зонама породичног (индивидуалног) становања ће бити пречника не мањег од Ø100 са постављањем уличних хидраната према важећим нормативима и стандардима. Слепе краке у насељу завршавати хидрантима ради испирања мреже. У зонама вишепородичног становања и радно-пословној зони ће се формирати дистрибутивна мрежа минималног пречника Ø150.

Будући радно пословни комплекси ће се снабдевати технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система. Из насељског водовода ће се снабдевати водом искључиво за

санитарне потребе. Локални системи водоснабдевања (бунари) унутар радних зона се не смеју спајати са насељским водоводом.

За постојеће и планиране ширине улица у насељу предвиђена је једна водоводна траса у уличном профилу. Водовод се као инсталација под притиском поставља у зеленој површини. Трасу водити у зони између дрвореда и коловоза са супротне стране од путне јавне расвете. Трасу не постављати испод отворених канала постављених дуж саобраћајнице већ на минимум 1,0 метар од горње ивице косине канала. Оптимална хоризонтална растојања од суседних инсталација су од 0,8м до 1,0м. При укрштању са канализацијом водовод се мора водити изнад канализације на минималном растојању од 0,5м.

Пролазак водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте канализације није дозвољен. Пролазе водовода испод коловоза извести под правим углом (најкраћом могућом трасом) и обезбедити заштитном колоном.

#### **В.4.2.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења**

Све арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима обавезно смештати у шахт. Шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода. У случају да је неопходно изградити надземни објекат за смештај већег постројења (пумпне или хлоринаторске станице и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

#### **В.4.2.2. Канализациона мрежа и објекти**

##### **ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА**

На овом подручју нема градске канализације отпадних вода осим у делу улице Шарпланински просек пречника Ø250мм од пластичних цеви. Ову канализацију су инвестирали грађани и још увек је у њиховом власништву. На Миси-1у улици Козарачкој постоји изграђен колектор Ø500мм. Изградња будућег система фекалне канализације на Миси-2 је могућа тек када се изгради колектор и црпна станица на Новосељанском путу преко које ће се отпадне воде са Кудељарског насипа и Мисе-2 препумпавати у колектор Ø500 у Козарачкој улици. Постојећи колектор и црпна станица „4“ на Миси имају довољан капацитет да прихвате новопланиране количине отпадне воде са Мисе „2“ и Кудељарског насипа. Планом се предвиђа изградња главног колектора дуж Новосељанског пута до будуће црпне станице лоциране у зони раскрснице Новосељанског пута и Шарпланинске улице (контактно подручје). Поред главних колектора дуж централних улица (саобраћајница у Пелистерској и Кајмакчаланској), планира се изградња секундарне фекалне канализације унутар стамбених и радно пословних зона до крајњих потрошача.

##### **АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА**

Цевасте мреже атмосферске канализације на подручју плана Миса-2 нема, па се сва одвођења атмосферских вода одвијају помоћу отворене каналске мреже. Преко Мисе-2 пролази канал "Панчевачки 33" и "Панчевачки 33-2" који се уливају у Надел. Наведени канали прихватају постојећу атмосферску цевну канализацију из насеља Миса. Главни колектор Ø1300 из насеља Миса са Новосељанског пута скреће у улицу Јастребачку и улива се у канал "Панчевачки 33-2". Ови отворени канали задржавају у будућности своју основну функцију, чиме ће се омогућити и изградња цевне атмосферске канализације дуж улица на Миси-2.

#### **В.4.2.2.1. Услови за постојећу канализациону мрежу**

##### **ФЕКАЛНА**

Проблем отпадних употребљених вода се у насељу решава септичким јамама и упојним бунарима лоцираним на сопственим парцелама домаћинстава. Неопходно је до изградње канализационог система септичке јаме превести у водонепропусне са гашењем упојних бунара и испуста у каналску мрежу, чиме би се спречило угрожавање квалитета подземних и површинских вода. Септичке јаме удаљити од најближег објекта као и од регулационе линије то јест ивице суседне парцеле на минимум 5,0м до 10,0 метара у зависности од густине изграђености.

##### **АТМОСФЕРСКА**

Мрежа отворених канала дуж уличних саобраћајница (1м од ивице коловоза) се у првој фази задржава као једино решење. Канали су земљани и првенствено служе као упојни канали. Каналску мрежу је неопходно функционално ревитализовати. Обновити и заштитити цевне пропусте. Извршити неопходна спајања на примарну каналску мрежу (Панчевачки-33 и Панчевачки-33-2).

#### **В.4.2.2.2. Услови за планирану канализациону мрежу**

Мрежу канализације ширити сукцесивно са изградњом главног насељског колектора. Новоизграђену канализацију повезати са постојећим колектором у складу са техничким могућностима то јест остварити максимално могуће дубине секундарних колектора ради ширења гравитационе мреже.

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. Зацевљену атмосферску канализацију спојити са примарним каналом према важећим прописима и решењем према условима надлежног јавног водопривредног предузећа. Усвојена је рачунска киша од 140 л/сек/хектару.

Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви минималног пречника за фекалну  $\varnothing 250\text{мм}$ , а за атмосферску  $\varnothing 300\text{мм}$ .

Минимална дубина на најзводнијем крају не сме да буде плића од 1,50м.

Спајање канала са различитим пречницима предвидети «врх у врх» цеви са минималним конструктивним каскадама.

Оптимално растојање између уличних шахтова би било око 40 метара (160  $\varnothing$ ) али не веће од 80 метара.

Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за  $\varnothing 250\text{мм}$  и 2,2‰ за  $\varnothing 300\text{мм}$ .

Трасе фекалне и зацевљене атмосферске канализације водити испод коловоза по осовини коловозних трака. Евентуално у прешироким уличним профилима је могуће поставити трасе фекалне двострано али уз претходну техноекономску анализу пројектанта.

Отворене канале поставити уз саобраћајницу али на минимално безбедном растојању од ивице коловоза (1м). Профиле канала прилагодити ширини уличних профила и специфичном отицају. Ако је неопходно смањити профил канала, тада се канали могу обложити (природним или вештачким материјалима), чиме би се повећала брзина отицања, а тиме и њихова пропусна моћ.

#### **В.4.2.2.3. Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења**

Црпне станице у систему фекалне и атмосферске канализације радити као шахтне и поставити их у саму трасу канализације. У случају да се појави потреба за већим објектом (надземним), неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

#### **В.4.2.3. Водопривредни услови**

Преко Мисе-2 пролази канал "Панчевачки 33" и "Панчевачки 33-2" који се уливају у Надел. Ови канали прелазе делом преко земљишта у приватној својини, често неприступачни, недоступни за одржавање и веома запуштени. Поред основне функције одвођења подземних и површинских вода, домаћинства испуштају у ове канале отпадне воде.

Отворени канали "Панчевачки 33" (стационажа од км 5+580 до 6+580) и Панчевачки "33-2" (стационажа од км 0+0,00 до 1+150) прихватају атмосферску цевну канализацију из насеља Миса. Главни колектор  $\varnothing 1300$  из насеља Миса са Новосељанског пута скреће у улицу Јастребачку и улива се у канал "Панчевачки 33-2". Према Плану ови отворени канали задржавају своју основну функцију, али сада више неће бити одводњавање само пољопривредног подручја, већ и градског јер ће се омогућити и прикључење дела будуће атмосферске канализације на Миси-2. Планира се постављање црпне станице на низводном крају која ће у критичним периодима повећати протицај у каналској мрежи. Ако се пројектном документацијом покаже потреба може се поставити препумпавање и на делу где канал Панчевачки-33 прелази са Кудељарца на Мису -2.

Канали су пројектовани са падом дна од 0,1‰, ширином у дну од 1,0м и нагибом косина од 1:1,5. Пројектована пропусна моћ канала је 0,54м<sup>3</sup>/сек то јест 0,41м<sup>3</sup>/сек. Дуж канала са једне или обе стране неопходно је урадити инспекционе стазе ширине од 4 до 7 метара. Косине канала се могу обложити бетонским плочама. У канале се могу испуштати само атмосферске воде које су по категоризацији квалитета друке класе. Никако се не смеју испуштати употребљене воде (фекалне и технолошке).

#### **В.4.3. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура**

##### **В.4.3.1. Електроенергетска мрежа и постројења**

Електроенергетска инфраструктура у насељу Миса 2 није задовољавајућа, нити по питању мреже и јавног осветљења, нити по питању електроенергетских објеката.

Планом детаљне регулације планирана је изградња комплетне електроенергетске комплетне инфраструктуре, дато према графичким прилозима, цртеж бр.5 и бр.8.

**В.4.3.1.1. Услови за постојећу електроенергетску мрежу**

У насељу су лоше напонске прилике, и велико је оптерећење постојећих трафо станица.

Постојећа мрежа је углавном ваздушна, на стубовима, са једне стране улице, на којима је и јавно осветљење.

На основу напред реченог потребно је за подручје овог насеља испланирати и изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру, тако да се предвиди и напајање садашњих потрошача из будућих трафо станица.

**В.4.3.1.2. Услови за планирану електроенергетску мрежу**

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, према плану инвестиција "ЕД ПАНЧЕВО". Средњенапонску мрежу ће се извести кабловски.

НН мрежа ће се извести кабловски. За кабловску мрежу коридоре су предвиђени са обе стране новопланираних улица.

Приликом пројектовања придржавати се свих важећих тех. прописа, који регулишу ову област.

**В.4.3.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења**

На основу планиране потрошње и пораста потрошње изградити нове ТС на 20/0,4 KV, са одговарајућим 20 KV и 0,4 KV коридором.

За потребе инфраструктурних објеката(ТС) биће у оквиру блокова предвиђен простор, ван уличног профила, а према условима «Електродистрибуције Панчево».

Тачна локација трафо станица и расплет средњенапонске и НН мреже дефинисаће се пројектним задатком.

Дистрибутивне трафо станице радиће се као слободно стојеће МБТС 20/0,4KV, снаге 630KVA.

Напајање трафостаница ће се извести двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења.

Приликом пројектовања придржавати се свих важећих тех. прописа, који регулишу ову област.

**В.4.3.1.4. Услови за јавно осветљење**

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

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

За будућу расвету улица и саобраћајница препоручују се светилке са натријумовим изворима светла а шеталишта и паркове са метал халогеним изворима светла.

Напајање ЈО ће се извести кабловима РРОО А 4X35мм<sup>2</sup> са полагањем ужета за уземљење између стубова ЈО;

Приликом пројектовања придржавати се свих важећих тех. прописа, који регулишу ову област.

**В.4.3.1.5. Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката**

Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза осветлити одговарајућим светилкама и светлосним извором.

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

Приликом пројектовања придржавати се свих важећих тех. прописа, који регулишу ову област.

**В.4.3.2. Телекомуникациона мрежа и објекти**

Телекомуникациона инфраструктура на овом подручју је недовољна за пружање савремених телекомуникационих услуга планираним потрошачима, а Планом детаљне регулације, и према плану „Телеком Србија“ изградити се, фазно у складу са потребама, телекомуникациона инфраструктура, која ће, задовољити потребе насеља Миса 2, дато према графичким прилозима, цртеж бр.5 и бр.8.

**В.4.3.2.1. Услови за постојећу телекомуникациону мрежу**

На простору ограниченом Новосељанским путем, железничком пругом, каналом Надел, и насељем Миса2, постоји телефонска ТТ мрежа подземног карактера која покрива Кајмакчаланску и Пелистерску улицу са просецима. Ово кабловско подручје је везано на основни кабл на ИС "Миса", којим су покривени постојећи објекти који су се затекли у току изградње.

Постојећа ПТТ ваздушна мрежа на овом простору није у функцији и биће демонтирана и уклоњена.

**В.4.3.2.2. Услови за планирану телекомуникациону мрежу**

На основу Плана детаљне регулације Миса 2, "Телеком Србија" (допис број 09-2358-МИМ-2665/1 од 25.07.2007.године) потребно је испланирати и изградити телекомуникациону инфраструктуру, која би се фазно реализовала у складу са потребама.

У складу са тим, добијено је одобрења за изградњу за оптички кабл до стоваришта "Тмушић" где се планира монтажа МСАН 1 (потребна парцела од 25м<sup>2</sup>), али за сада капацитета (200х4).

Потребно је изградити примарну и секундарну кабловску мрежу.

За квалитетно одвијање ТТ саобраћаја, потребно је обезбедити довољан број прикључака за све кориснике.

Подземни карактер мреже захтева полагање каблова са обе стране улице у јавној површини.

Целокупну ТТ мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

**В.4.3.2.3. Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења**

ТТ мрежа овог дела насеља, у смислу регулационог плана, решиће се са две МСАН (централе).

За планирано ново стање потребно је задржати локацију МСАН-1 у објекту "Тмушић" повећаног капацитета 600х4 (у зависности од потреба), којим би се покрили новоизграђени и постојећи објекти од Шарпланинске до Пелистерске улице.

Друга централа МСАН-2, планирана у централном делу насеља, према цртежу (потребно 25 м<sup>2</sup>), покривала би област ограничену од границе са кабловским подручјем МСАН-1, до Надела, капацитета 600х4 (капацитет прилагодити потребама).

Капацитети централа МСАН и кабловских подручја зависе од броја домаћинстава и будућих потреба-развоја на том подручју.

Централе МСАН-1 и МСАН-2, међусобно ће се повезати оптичким каблом који би се полагао у исти ров са мрежним каблом кроз цев  $\varnothing$  50мм.

Локација треба да задовољи услове да је осветљена, уочљива и није изложена саобраћајним и другим ризицима.

**В.4.3.3. КДС мрежа и објекти****В.4.3.3.1. Услови за планирану КДС мрежу**

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала, интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем.

КДС мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;

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

**В.4.3.3.2. Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката**

Пун смисао КДС насеља добија решавањем на глобалном нивоу, односно интеграцијом у јединствен технолошки систем Србије.

Препоручује се да се уради једна студија, како би се решили сви проблеми у вези кабловског дистрибутивног система. Трасе водова водити кабловски и утврђивати их детаљном разрадом кроз планове нижег реда.

**В.4.4. Термоенергетска инфраструктура**

План термоенергетске инфраструктуре се заснива на одређењу :

- Да се земни гас уведе као основни енергент како за широку тако и за комуналну потрошњу а све у циљу заштите животне околине од аерозагађења,
- Да се строго води рачуна о спровођењу топлотне заштите објеката, стим да специфично топлотно оптерећење (климатизација, вентилација, топла вода) не би требало да пређе вредност од 130 W/m<sup>2</sup> за индивидуалне стамбене објекте, 110 W/m<sup>2</sup> за колективне стамбене објекте, 150 W/m<sup>2</sup> за пословни простор и 170 W/m<sup>2</sup> за индустријске објекте.

У обухвату плана нема изграђених термотехничких инсталација значајног капацитета. Потрошачи се снабдевају енергијом потребном за грејање путем индивидуалних ложишта са ложењем различитог горива (претежно угља) или користе електричну енергију.

Потрошња је израчуната на основу датих норматива и топлотног конзума.

Табела: Нормативи потрошње

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

#### В.4.4.1. Топловодна мрежа и постројења

"СРБИЈА ГАС"- Нови Сад је својим дописом од 10.07.2007 заведеног под бројем 05-9301/66-(90-3) дозволила могућност прикључења на гасну мрежу. ЈКП ГРЕЈАЊЕ својим дописом од 07.02.2008 заведеним под бројем Г-153 ТР/С-697/1 обавештава да је предвидело реконструкцију постојеће котларнице у улици Јастребачка бр.8 (није у обухвату плана) у циљу повећања капацитета и замене енергената. Планира се увођење природног гаса када се за то стекну услови. Након реконструкције која подразумева уградњу котла од 4 MW оствариће се могућност прикључења нових корисника на систем даљинског грејања. Резерва износи око 3 MW.

У случају да се економском анализом утврди исплативост изградње топловода из котларнице у Јастребачкој улици за потребе централних садржаја насеља извешће се топоводна инсталација предвиђеном трасом у синхрон плану инсталација.

Планом детаљне регулације су дефинисани коридори, заштитни појасеви и заштитне зоне за постојеће и планиране мреже и објекте термоенергетске инфраструктуре и то :

Термоенергетска мрежа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона појас	Правила / могућност изградње
Топлане, Котларнице, Топловоди ...		За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90 Неопходно је испоштовати сва правила дата национални и светским стандардима као и Интерне стандарде дистрибутера.

- У објектима где се планира увођење централизованог снабдевања топлотном енергијом, предвидети посебну просторију за подстаницу, а исту опремити и извести према захтеваним техничким условима.

#### В.4.4.2. Гасоводна мрежа и постројења

"СРБИЈА ГАС"- Нови Сад је својим дописом од 10.07.2007 заведеног под бројем 05-9301/66-(90-3) дозволила могућност прикључења на гасну мрежу. Гасификација подразумева, гасификацију подручја изградњом гасног градског и дистрибутивног гасовода као и комплетне гасне инфраструктуре укључујући МРС, КМРС, гасне котларнице. Генералним планом Панчева предвиђена је изградња РМРС 7 (капацитета 3000 Nm<sup>3</sup>/h) која би својим капацитетима задовољила све планиране потрошаче. Снабдевање овог подручја гасом обављаће се из планираних примарних гасовода на Кудељарском насипу и насељу Миса 1. РМРС 7 ће се изградити на углу улица Новосељански пут и Козарачка. Тачна локација је дата је у синхрон плану инсталација.

Развијањем цевног транспорта енергента – природног гаса до крајњих корисника, потрошачи ће бити ослобођени лагеровања енергената.

Постојећи, планирани и реконструисани објекти (стамбени, пословни, радни) у зависности од густине топлотног оптерећења ће се покрити топлотном енергијом путем:

- Изградње секундарне гасне мреже
- Гасификације објеката са КМРС које би обарале притисак са 3-6 bar и
- Изградња гасних котларница у појединим објектима са инсталацијом централног грејања или
- Уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици (стану, пословном простору, локалу, радном комплексу .. ) са етажним централним грејањем или пак
- Изградње разводне гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама или
- Изградње примарне гасне мреже са МРС за сваку групу потрошача посебно.

Из разлога различитих потреба за различите облике потрошње гаса планиране су трасе средњег и ниског (након редукације у РМРС) притиска. У ободним саобраћајницама насеља где је предвиђена



радно-пословна зона према потребама инвеститора и дистрибутера предвиђене су трасе траса градског и дистрибутивног гасовода. Гасоводе водити паралелно или један изнад другог на прописаном растојању а све према захтевима дистрибутера.

У случају да је ван ободних саобраћајница потребно изградити градски гасовод исти се може положити у трасу дистрибутивног гасовода.

Планом детаљне регулације су дефинисани коридори, заштитни појасеви и заштитне зоне за постојеће и планиране мреже и објекте термоенергетске инфраструктуре и то :

Гасоводи и припадајући објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Градски гасовод ( $p=6$ до $12$ bar)	Минимум 3 m, обострано од ивице гасоводне цеви.	Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода условљена је важећим Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88). За добијање сагласности за градњу објеката у близини гасоводних мрежа и објеката потребно је испоштовати стандарде надлежног дистрибутера. нпр. ЈП Србија гас: Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме Југас Београд, 2000. године.
Дистрибутивни и градски гасовод ( $p$ до $4/6$ bar)	Минимум 1 m, обострано од ивице гасоводне цеви.	Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода условљена је важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“ бр 20/92), Правилником о техничким нормативима за кућни дасни прикључак за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“ бр 20/92) и Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88). За добијање сагласности за градњу објеката у близини гасоводних мрежа и објеката потребно је испоштовати стандарде надлежног дистрибутера. нпр. ЈП Србија гас: Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме Југас Београд, 2000. године.
Мернорегулациона станица (МРС) ( $p=$ до $12$ bar)		Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката у заштитној зони. Изградња у близини МРС условљена је важећим Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88). За добијање сагласности за градњу објеката у близини ових мрежа и објеката потребно је испоштовати стандарде надлежног дистрибутера нпр. . ЈП Србија гас: Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године.

#### В.4.5. Зелене површине

##### В.4.5.1. Јавно зеленило у регулацији улица

У оквиру постојећих саобраћајница у којима има површина за линеарно зеленило би требало да буде само реконструисано са заменом оболелих или оштећених стабала и подсађивањем на местима на којима је уклоњена висока вегетација. Укупан износ постојећих дрвореда је 2.480м. Унос садног материјала мора бити усаглашен са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте. Међутим постоји велики број саобраћајница са узаним профилима у којима нема слободних површина и након њихових реконструкција неће ни бити простора за дрвореде. То су стамбене саобраћајнице које ће у већини случајева бити потпуно поплочане- асфалтиране. Један мањи број ће имати просрор за линеарно зеленило у малој ширини и у таквим случајевима се може користити жбунаста вегетација, евентуално ниске дрвенасте врсте, а што ће зависити од распореда инфраструктурних инсталација. Укупна дужина дрвореда у новим саобраћајницама износи само 3.000м.

У оквиру сабирних саобраћајница ће бити простора за линеарно зеленило и то за формирање заштитних појасева тзв. „зелених ограда“, а према Условима Завода за заштиту природе бр.03-630 од 31.07.2007год.

Насеље Миса 2 тангира Државни пут I реда бр. 1.9. Панчево- Вршац у којем ће се формирати, а након изградње и друге саобраћајне траке, заштитни појасеви по свим правилима струке. У оквиру њега, а према насељу Кудељарац добиће до већег броја тракастог зеленила у профилу, обзиром на појаву сервисне саобраћајнице. Дуж постојећих саобраћајница би морало да се обезбеди довољно простора за развој коренове масе тј, за садњу дрвећа уске крошће 2,50 - 3,0м, за садњу дрвећа широке крошће 3,5 -

4,5м, за солитерна стабла широке крошње 3,5 X 3,5м и за стабла солитерног положаја, а са широком крошњом 2,5 X 2,5м. Дуж пута Панчево- Вршац предвидети попуно постојећег и његово удвајање, а како би се смањило негативан утицај ове транзитне саобраћајнице. Уз саобраћајницу која ће се формирати уз канал за одводњавање дрворед лоцирати на страни ка каналу и употпунити га са жбунастом вегетацијом. За паркинге би требало предвидети за управно паркирање на три паркинг места по једно стабло, а за подужно на свака два паркинг места по једна садница. Могуће да се уз саобраћајнице подигну дрвореди у укупној дужини од око 15.000,00м, што ће зависити од броја и распореда инфраструктурних инсталација.

#### **В.4.5.2. Друге јавне зелене површине**

Од јавних зелених површина присутно је зеленило спортског центра (мин. 40% од укупне површине тј. 4.626м<sup>2</sup>), потом комплекс школе (мин. 30% од укупне површине тј. 4.808,60м<sup>2</sup>) и полујавно зеленило радних зона, што ће зависити од намене (не сме озносити мање од 20% од површине парцеле). На простору предвиђеном за спортски центар у оквиру заштитног зеленог појаса по ободу истих такође се висока вегетација се мора комбиновати са жбунастом из истих разлога укупне површине. Планом се канали третирају као еколошки коридори локалног значаја који омогућавају одвијање сезонских миграција и размену генетског материјала између просторно удаљених станишта. Канали и њихов обални појас истовремено представљају и станиште насељено водоземцима, гмизавцима и птицама међу којима су и врсте заштићене као природне реткости. У складу са Уредбом о заштити природних реткости ("Службени гласник РС", број 50/93) на њиховим стаништима се уважава I степен режима заштита. Коришћење простора у близини ових микролокалитета такође треба ускладити са потребама опстанка природних вредности.

У оквиру школског комплекса акценат се ставља на разноврсност садног материјала, а ради едукативног ефекта зелене површине, уз могућност њеног оплемењивања скулптурама, фонтанама и сл. У оквиру комплекса школе и предшколске установе где се мора обратити посебна пажња при пројектовању и избору врста обзиром на узраст корисника тих објеката и простора у њиховом окружењу. Не дозвољава се унос вегетативног материјала са трновима или отровном деловима хабитуса јер је то у супротности са наменом објекта.

Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката, где могу бити постављане скулптуре, фонтане и сл. Садржај и нормативне величине зеленила у оквиру оваквих стамбено пословних деловима насеља нису апсолутно дефинисане, али би требало да формирају целину. Зелене површине ту варирају обликом, величином и саставом у зависности од дела насеља у којем се налазе. То су углавном површине у оквиру приватних парцела.

Централни садржаји насеља (25.344,88м<sup>2</sup>) морају да садрже минимално 20% (тј. 5.068,98м<sup>2</sup>) слободних зелених површина. На просторима око објеката јавног карактера треба предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта.

Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м.

Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.

#### **В.4.6. Јавни објекти**

Од јавних објеката Планом је предвиђена изградња основне школе и објекта дечије заштите у оквиру једног комплекса.

Расположива површина комплекса обезбеђује могућност градње наведених објеката по савременим стандардима за планирано гравитационо подручје.

Осим планираних јавних објеката, Планом је предвиђена изградња и јавних површина, односно спортско-рекреативних терена, трга, пешачких платоа и паркинг простора за путничка возила.

#### **В.4.6.1. Услови за величину парцела за јавне објекте**

Овим Планом, од јавних објеката предвиђена је изградња објекта основне школе и објекта дечије установе у оквиру једног комплекса односно парцеле и изградња терена за спорт и рекреацију у оквиру другог комплекса односно парцеле.

Просторне могућности расположивог земљишта су такве да се у оквиру њега могу организовати планиране намене наведених јавних садржаја.

Комплекс намењен школи и дечијој установи има површину од 1,27 хектара.

Комплекс намењен изградњи спортских терена има површину од 1,3 хектара.

За потребе организовања других врста мањих јавних служби, предвиђено је да се такви садржаји граде у оквиру приземних етажа објеката у централној зони у оквиру осталог грађевинског земљишта.

Јавне површине трга и пешачких платоа у централној зони насеља дефинисане су планираним грађевинским линијама како је то приказано на графичком прилогу План регулационих и грађевинских линија.

#### **В.4.6.2. Услови за пешачке и колске приступе**

Обзиром да су планирани јавни објекти предвиђени да се граде на сопственим комплексима који су уоквирени са свих страна насељским улицама, главни пешачки и колски приступи могући су са свих страна комплекса а њихова тачна диспозиција биће накнадно дефинисани урбанистичким пројектима који ће се накнадно израђивати за ове комплексе.

**Напомена!**

**Колски и пешачки приступи јавним површинама и јавним објектима морају да буду испројектовани и изведени у складу са актуелним прописима који регулишу кретање лица са посебним потребама.**

#### **В.4.6.3. Положај објеката према јавној површини**

Јавни објекти су морају поставити унутар грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу План регулационих и грађевинских линија.

Тачна позиција јавних објеката и површина биће одредиће се одговарајућим Урбанистичким пројектима у складу са правилима из овог Плана.

#### **В.4.6.4. Положај према границама суседних парцела**

Све грађевинске линије које се односе на јавне објекте су оквир за постављање објеката.

#### **В.4.6.5. Упуштање делова објекта у јавну површину**

Планом јепредвиђено да јавни објекти буду лоцирани на сопственим комплексима у оквиру планираних грађевинских линија тако да није предвиђена могућност било каквих упуштања делова објеката у друге јавне површине.

#### **В.4.6.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле**

##### **В.4.6.6.1. Степен заузетости (С - %)**

###### **Објекат основне школе**

Планом јепредвиђено да објекат основне школе има бруто површину од 4.200м<sup>2</sup>.

Припадајући комплекс школе планирано је да има површину од 1,05Ха.

**Степен заузетости за школски објекат планирано је да буде 40%**

###### **Објекат дечије установе**

Објекат дечије установе планиран је са укупном бруто површином од 940 м<sup>2</sup>

Припадајући комплекс дечије установе планирано је да има површину од 0,22Ха.

**Степен заузетости за објекат дечије установе планирано је да буде 43%**

##### **В.4.6.6.2. Индекс изграђености (И)**

Објекат основне школе – И = 0,4 (макс. 0,8)

Објекат дечије установе – И = 0,43 (макс. 0,86)

**В.4.6.7. Дозвољена спратност – висина објекта**

Објекат основне школе и дечије установе могу имати максималну спратност од П+1. Висина објеката зависи од минималне висине просторија за ове намене који се морају испројектовати у складу са прописима и стандардима који регулишу ову област.

**В.4.6.8. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката****В.4.6.8.1. Обликовање завршне етаже и крова**

Планирани јавни објекти предвиђено је да имају једну приземну и једну спратну етажу које морају бити испројектоване и изведене као јединствена архитектонска целина.

Објекти су планирани са косим крововима од савремених материјала са нагибом који је примерен врсти покривног материјала.

Избор и врста покривног материјала биће дефинисани на основу идејног решења из урбанистичког пројекта који ће се накнадно урадити за сваки комплекс јавних објеката.

**В.4.6.8.2. Примена завршних материјала и боја**

Планирани јавни објекти морају бити обрађени савременим грађевинским материјалима са избором боја у складу са својом наменом, што ће конкретно бити дефинисано идејним решењима објеката.

**В.4.6.9. Правила и услови за друге објекте на парцели**

У оквиру комплекса основне школе и дечије установе није предвиђена градња других објеката осим основног објекта – један објекат за обе намене или два посебна објекта.

Све помоћне и пратеће просторија морају бити испројектоване и изведене унутар основног објекта како би слободна површина комплекса могла да се уреди и организује у складу са наменом.

У оквиру комплекса намењеном спортским теренима дозвољава се могућност градње помоћних објеката за потребе ове намене (санитарни чвор, свлачионице, магацини итд.) што ће се као потреба исказати урбанистичким пројектом за овај комплекс, односно могуће је планирати и пратеће објекте из области угоститељства.

**В.4.6.10. Паркирање на парцели**

У централном делу насеља у оквиру планираних регулационих ширина тј. катастарских парцела саобраћајница, решиће се потребе стационарног саобраћаја путничких аутомобила. Регулационе ширине саобраћајница у којима су планиране површине за стационарни саобраћај су од 19,0 – 23,0 м. Паркирање је управно и може бити једнострано и двострано. Паркинг места су стандардних димензија за путничке аутомобиле и износе 5,0 x 2,5 м. Планирани број паркинг места у оквиру регулационих ширина саобраћајница износи 657 п.м.

Нормативи и критеријуми за одређивање потребног броја места дати су у поглављу С. Правила грађења.

У оквиру постојећих и планираних грађевинских парцела за јавне објекте, потребе стационарног саобраћаја решавају се на парцели путем површинских паркинга или гаражних места и/или на јавном паркингу. Гараже могу бити у оквиру објеката или као посебни објекти.

**В.4.6.11. Уређење слободних површина парцеле**

Слободне површине парцела ће се озелењавати према нахођењу власника (вегетација са само естетским и заштитним вредностима или воћњак и повртњак) уз ограничење за унос инвазивних врста. Могуће је да се унесе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине.

**В.4.6.12. Ограђивање грађевинске парцеле**

Комплекс школе са дечијом установом као и комплекс спортских терена морају бити ограђени на одговарајући начин у складу са прописима и правилима којима је регулисана ова област. Ограде комплекса морају осим заштитне улоге имати и одговарајући позитиван визуелни ефекат, односно такву транспарентност која обезбеђује оба ова услова.

**В.4.6.13. Услови и могућности фазне реализације**

Објект школе и дечије установе могу се градити као једна архитектонска целина са посебним наменама или као два посебна објекта. У сваком случају фазност изградње је могућа под условом да се у свакој фази градње оствари функционални простор који као прелазно решење има све услове да може бити у функцији своје намене.

**В.4.6.14. Правила и услови за евакуацију отпада**

Правила и услови за евакуацију отпада биће дефинисани у складу са правилником одговарајућег јавно-комуналног предузећа коме су поверене ове комуналне услуге.

**В.4.6.15. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу****ВОДОВОД**

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објект има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
- Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

**КАНАЛИЗАЦИЈА**

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтних деривата) како би испуштена вода била друге категорије, то јест задовољила потребан критеријум за испуштање у градску атмосферску канализацију .
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објект има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
- У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.
- У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

**ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА**

Према условима надлежне Електродистрибуције Панчево :

Планирани су коридори за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски . Каблирање ће се извести 20 KV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150мм2);

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу, двострано, НН мрежа ће се извести кабловски, каблом типа РОО А 4Х150мм2.

Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз, опремљени према условима надлежне ЕД.

Сучељавање струјних кругова и изводе на стубове НН мреже у суседним улицама извести преко посебног осигурача у КПО.

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

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

На основу планираног раста потрошње планирати изградњу ТС 20/0,4 КВ/КВ са одговарајућим коридором 20 КВ и 0,4 КВ у складу са растом потрошње. Напајање трафостаница предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења.

Тачна локација трафостаница и расплет НН мреже дефинисали би се пројектним задатком;

Напајање ЈО извести кабловима РРОО А 4Х35мм<sup>2</sup> са полагањем ужета за уземљење између стубова ЈО;

## ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

У оквиру овог плана потребно је обезбедити једну локацију за монтажу још једног мултисевисног приступног чвора (MSAN 2) (видети на цртежу).

За капацитете до 1600х2 може се предвидети MSAN за спољну монтажу, као outdoor Централне МСАН-1 и МСАН-2, међусобно би се повезале оптичким каблом који би се полагао у исти ров са мрежним каблом кроз цев  $\varnothing$  50мм.

- За смештај МСАН 2 на слободној јавној површини, потребан простор је 5х5м

Локација треба да задовољи услове да је осветљена, уочљива и није изложена саобраћајним и другим ризицима.

- цеви  $\varnothing$  50 полагаће се уз мрежни кабл на главним правцима

- за реализацију приступне мреже, обезбедитиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације

- испланирати места за монтажу самостојећих изводних стубића уз сам објекат или у јавној површини, капацитета 10х2 или 20х2

- капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава

- за сваки објекат планиран је привод минималног капацитета за физичка лица 1х4

- за правна лица капацитет привода планиран је минималног капацитета 1х4

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

- од изводног ормарића до VVD кутије на објекту потребно је положити цев  $\varnothing$  50мм

- у случају да је потребно монтирати стубић већег капацитета у објекту са више домаћинстава планирати унутрашњи извод у објекту.

## KDS МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

KDS мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно;

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

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

## ГАСНИ И ТОПЛОВОДНИ СИСТЕМИ

- За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса **обезбедити довољне количине гаса** у постојећој и планираној гасификационој мрежи
- Постојеће, новопланиране и реконструисане пословне, производне и друге **објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом**, као и вентилацију:
  - Изградње дистрибутивне **гасне мреже**
  - гасификације објеката **изградњом МРС**
    1. изградње **гасних котларница**
    2. уградње **гасних комби бојлера, локалних гасних пећи**
    3. гасних калорифера у зависности од потреба инвеститора а за потребе загревања
  - вентилације просторија према намени, припреме топле потрошне воде као и за технолошке потребе.
- **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 загревање простора на тим подручјима/објектима **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.

- Сваки објект у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити посебне услове који су дефинисани важећим законским прописима ( гасне котларнице, гасни димњаци, вентилација ...).
- Сваки потрошачи гаса без обзира да ли се прикључује на средњи или високи притисак, мора имати гасну **мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет** - MPC (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- **Термомашинске инсталације** пројектовати и извести према максимално планираној и очекиваној потрошњи и за максималне радне притиске, све у складу са параметрима рада истих и посебним условима власника односно надлежних дистрибутера.
- **Капацитете термомашинских инсталација** - нових гасовода и евентуалних топовода, димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.
- Гасне инсталације, **MPC** и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- На погодним локацијама грађевинској зони блока могу се изградити **пунионице природног гаса и ТНГ**, како би се омогућило снабдевање транзитног и локалног саобраћаја.

**НАПОМЕНА!**

**УСЛОВЕ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ ОДРЕЂУЈЕ НАДЛЕЖНО ПРЕДУЗЕЋЕ!**

**В.5. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта****В.5.1. Предмер и предрачун радова на уређивању јавног грађевинског земљишта**

T4. Табела предмера и предрачуна радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана

Радови на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана	Врста радова	Мере	Јединица мере	Интервенција		Укупна количина	Укупна вредност ЕУР
				Реконструкција	Ново		
Регулација улица	Изузимање земљишта		(ха)	-	23,46	23,46	3.519.000
	Рушење објеката		БРГП м <sup>2</sup>	-			-
	Санација терена		м <sup>2</sup> (ха)	-			-
	Водоводна мрежа	Ø 100	м	-	22.500	22.500	3.375.000
	Водоводни објекти	-	-	-	-	-	
	Канализациона мрежа	Ø 250	м	-	24.000	24.000	4.800.000
	Канализациони објекти - пумпа		комрад		1	1	25.000
	Електроенергетска мрежа- подземна	20 KV	км			12	636.000
	Електроенергетска мрежа- подземна	1 KV	км			27	540.000
	Јавно осветљење са расветом	1 KV	км			20	824.000
	Електроенергетски објекти (ТС 20/кВА)	по ТС	ком			2	60.000
	Телекомуникациона мрежа	Ø	км			27	3.600.000
	АТЦ (МСАН)		ком			2	100.000
	КДС мрежа	Ø	м				
	КДС објекти		ком				
	Топловодна мрежа	Ø	км			1	400.000
	Гасовод примарни		км			5	175.000
	Гасовод дистрибутивни	Ø	км			27	2.160.000
	MPC		ком			1	45.000
	Саобраћајнице са коловозом паркирањем и тротоарима	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>			142.250	6.000.000
Јавне гараже		м <sup>2</sup>				-	
Зеленило уз улице са дрворедима		м <sup>2</sup>				1.577.500	
Јавне зелене површине	Изузимање земљишта		м <sup>2</sup> (ха)	-			-
	Рушење објеката		БРГП м <sup>2</sup>	-			-
	Санација терена		м <sup>2</sup> (ха)	-			-
	Уређење јавне зелене површине		м <sup>2</sup> (ха)	-			1.217.500
Комплекси јавних објеката	Изузимање земљишта		(ха)	-	1,27	1,27	190.500
	Рушење објеката		БРГП м <sup>2</sup>	-	-	-	-
	Санација терена		м <sup>2</sup> (ха)	-	-	-	-
	Изградња јавног објекта		м <sup>2</sup>	-	5.140	5.140	4.112.000
	Уређење комплекса јавног објекта		(ха)	-	1,27	1,27	500.000

**УКУПНО:..... 33.856.50,00 €**

## **В.6. Урбанистичке мере заштите**

### **В.6.1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине**

Смањење утицаја саобраћаја и привредних делатности на животну средину насеља Миса 2, као меру заштите од буке, загађења ваздуха и тла, могуће је постићи подизањем заштитног зеленила дуж саобраћајница и уз парцеле за планиране или постојеће објекте мале привреде. Такође је неопходно ограничити саобраћај теретних возила кроз насеље и смањити брзину кретања свих моторних возила кроз насеље.

Важан предуслов заштите животне средине Мисе 2 је опремање насеља комуналном инфраструктуром, првенствено, одвојеним системима одвођења употребљених, санитарних (фекална канализација) и атмосферских вода (кишна канализација). Овај потоњи треба доградити и санирати, с обзиром на стање локалне каналске мреже. Сва предузећа у насељу која «производе» технолошке отпадне воде, у обавези су да изврше њихов предтретман, пре упућивања на централно градско постројење за обраду отпадних вода. Није дозвољено изливање отпадних вода у реку Надела или у постојеће канале.

Изградња гасне дистрибутивне мреже у насељу и снабдевање пословних и стамбених објеката гасом такође може да смањи загађеност животне средине, пре свега ваздуха. Подизање зелених површина, које треба да покрију најмање 30 % површине насеља намењеној становању и задовоље норматив од 16 до 30 m<sup>2</sup> зеленила/становник, додатно утиче на квалитета ваздуха и смањење нивоа комуналне буке. Избегавати сађење инвазивних (агресивних неаутентичних, нелокалних) врста, нарочито у близини Наделе.

У складу са градским, односно регионалним планом управљања комуналним отпадом, неопходно је предвидети просторе за селективно прикупљање отпада (комуналног, комерцијалног и опасног комуналног), односно за сетове контејнера за селективно одлагање отпада.

### **В.6.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара**

Заштиту од пожара треба радити у складу са Законом о пожару ("Сл.гласник РС" бр. 37/83 и Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу и гашење пожара ("Сл. Лист СФРЈ" бр. 39/91), што подразумева обезбеђење ватропреградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, остваривањем противпожарне хидрантске мреже и могућност приступа свим објектима.

### **В.6.3. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода и ратних дејстава**

#### **- Заштита од удара грома**

Заштиту од удара грома остварити изградњом громобранских инсталација. Посебну пажњу водити о њеном правилном уземљењу и распореду у простору, како би се обезбедили сви делови града.

#### **- Заштита од земљотреса**

Панчево се налази на умерено турском подручју, тј. у зони средње сеизмичке угрожености. То значи да се могу предвидети потреси максималног интензитета око 7°МСК, са малом вероватноћом и оних од 8°МСК скале. Иако није било катастрофалних потреса, таква могућност се не може искључити.

Предметн простор се налазе у подручју ширег урбаног ткива, тако да је веома 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 и игралишта, која у случају земљотреса, представљају безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва) и сл.

#### **- Заштита од ратних дејстава**

Инвеститор је дужан да у идејном и главном пројекту предвиди изградњу двонеменског склоништа основне заштите (обим заштите 100кПа), а на основу одлуке о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Панчево са реонима угрожености и одређеним врстама и обимом заштите у тим реонима донесеним од Министарства одбране – Општински штаб цивилне заштите Панчева дана 08.06.1992.год.те да исто изради. Уколико из техничких или других оправданих разлога инвеститор није у могућности да изради склониште, тада је у обавези да након прибављања мишљења о могућности уплате накнаде за склониште од одељења за одбрану Јужнобанатског округа Панчево, исти и уплати и надлежном предузећу.



## **С. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **С.1. Правила грађења у спољној зони**

#### **С.1.1. Правила парцелације**

Конфор парцеле је у функцији степена искоришћености и степена изграђености земљишта.

Циљ израде плана је његово спровођење које ће се одвијати кроз образовање улица (јавно грађевинско земљиште) а затим осталог грађевинског земљишта на коме ће се градити нови објекти и спровођење поступка накнадног прибављања одобрења за изградњу објеката саграђених без грађевинске дозволе (легализација).

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине (саобраћајнице) и границама парцеле према суседним парцелама исте или друге намене;

Величина и облик парцеле одређује се тако да се на њима могу изградити објекти у складу са планом намене површина.

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се могу градити објекти у складу са правилима из овог Плана и овим Планом постају грађевинске парцеле;

Дозвољава се препарцелација (образовање) једне или више грађевинских парцела спајањем две или више целих или делова катастарске парцеле под условима утврђеним Урбанистичким планом;

Дозвољава се парцелација (део) катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела на начин и под условима утврђеним Урбанистичким планом, под условом да се може градити на новоформираним грађевинским парцелама;

Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана;

Обавезно је да се планирани објекти увек налазе у границама једне парцеле. Није дозвољена изградња на више парцела. Постојећи објекти који се налазе на више парцела, могу се задржати уз обавезу израде урбанистичког пројекта препарцелације.

Сва планирана изградња мора се реализовати унутар граница дефинисаних регулационим и грађевинским линијама.

Парцела је најмања површина земљишта на којој се може градити а дефинисана је приступом на улицу или другу јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је и она парцела која се не граничи са улицом или јавном површином, под условом да има трајно обезбеђен приступ на улицу или јавну површину преко образованог приступног пута или успостављања трајног права службености пролаза, уз регулисање имовинско-правних односа у јавним књигама (катастру и земљишној књизи) у ширини од 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.

Промена постојећих катастарских парцела врши се ради усклађивања постојећих и планираних парцела са планираним основним наменама земљишта у Плану.

Услови парцелације и препарцелације садрже елементе који су од интереса за регулисање имовинско - правних односа и припрему грађевинског земљишта, односно за уређење простора, изградњу објеката и проглашавање јавног грађевинског земљишта у складу са Планом.

Постојеће катастарске парцеле ће бити основ за образовање грађевинских парцела.

Парцелација и препарцелација осталог грађевинског земљишта ће се радити на основу Урбанистичких пројеката а у складу са планом намена површина.

Урбанистичким пројектом за парцелацију и препарцелацију осталог грађевинског земљишта, утврђују се: величина, положај и облик грађевинске парцеле, приступни пут, регулациона и нивелациона линија и други елементи неопходни за обележавање грађевинске парцеле.

Правила парцелације и препарцелације односе се на образовање грађевинских парцела за изградњу објеката на осталом грађевинском земљишту, односно на изграђеном и неизграђеном земљишту.

Правила се односе на породично и вишепородично становање, пословне, угоститељске и друге објекте. За све грађевинске парцеле, осим за парцеле које су под заштитом Завода за заштиту споменика културе, без обзира на намену важе иста правила парцелације и препарцелације:

Свака грађевинска парцела мора да има прилаз са јавне саобраћајнице или јавне површине;

Грађевинском парцелом ће се сматрати и парцела у следећим случајевима:

- када се на парцели која се не граничи са саобраћајницом или јавном површином формира приступни пут у ширини од 2,5 м (колски приступ) и изузетно 1.2 м (пешачки пролаз), који ће омогућити комуникацију грађевинске парцеле са саобраћајницом или јавном површином;
- када се на парцели која се граничи са саобраћајницом или јавном површином успостави трајно право службености колског и пешачког пролаза у ширини од 3,0 м, изузетно 2,5 м, уз решавање имовинско и стварно правних односа уписом терета у јавним књигама, којим ће се такође омогућити комуникација грађевинске парцеле са саобраћајницом или јавном површином;

**С.1.1.1. Правила парцелације за породично становање**

Најмања површина грађевинске парцеле за породично становање утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (м <sup>2</sup> )
слободно стојећи	300
прекинути низ	300

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу породичних стамбених објеката утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободно стојећи	10,00
прекинути низ	10,00

**Напомена!**

*Ове минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине од наведених. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених могу се градити слободностојећи и објекти у прекинутом низу уз услов поштовања осталих урбанистичких патаметара који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин удаљеност од суседних парцела).*

**С.1.1.2. Правила парцелације за пословне објекте**

Све парцеле морају имати непосредан саобраћајни контакт са јавним саобраћајницама или саобраћајну везу путем интерних колско-пешачких саобраћајница.

Најмања површина грађевинске парцеле за све пословне објекте износи 100м<sup>2</sup>.

Најмања ширина грађевинске парцеле за јавне и пословне објекте износи 6м.

Постојеће парцеле се могу повећавати или смањивати у складу са актуелним потребама а према наведеним условима о минималној ширини улчног фронта и минималној површини.

**С.1.1.3. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине**

Овим Планом нису дефинисани положај и траса интерних саобраћајница обзиром да ће њихово евентуално постојање проистећи из конкретних, актуелних потреба које се не могу претпоставити. У случају потребе за интерним саобраћајницама, оне ће се градити на осталом земљишту са искључивом наменом саобраћајног повезивања радног комплекса са јавним саобраћајним површинама.

Интерне саобраћајнице морају имати ширину профила мин. 3,0м са одговарајућим колско-пешачким застором.

**С.1.1.4. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте**

За све трафо-станице (ТС), МРС и телекомуникационе центре у обухвату овог Плана, образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или другу јавну површину. Величине парцела су димензија 9х7м за све изведене (постојеће) ТС, такође и за планиране, а површина за телекомуникационе центре износи 20м<sup>2</sup>, а парцеле за МРС износи 20,00м x 20,00м, уз напомену да могу бити и мање ако ситуација на терену то условљава.

За планиране ТС, МРС и телекомуникационе центре величина парцеле је различита али њихове границе нису тачно одређене, пошто ће Планом бити дефинисан њихов оквирни положај, и он се може у извесној мери кориговати у зависности од потреба приликом изградње нових објеката.

**С.1.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама**

Пешачки и колски приступи парцелама морају се остваривати директно са одговарајућих јавних саобраћајних површина (тротоара, пешачких платоа, трга и насељских улица) или индиректно преко интерних саобраћајница.

Колско-пешачки приступ мора имати ширину профила мин. 2.5м.

Пешачки приступ мора имати ширину профила мин. 1.2м.

### С.1.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

Постојећи и планирани породични објекти могу у деловима приземних или спратних етажа претрпети трансформације у погледу промене намене из стамбеног у пословни простор.

Будуће намене у породичним стамбеним објектима морају бити компатибилне становању и ни на који начин не смеју имати негативан утицај на своје непосредно и шире окружење.

Пословни објекти такође могу мењати своју првобитну у другу намену под условом да нова намена својим функционисањем нема негативних последица по животну средину у непосредном и ширем окружењу.

### С.1.4. Типологија објеката

Планирано је да породични објекти у овој зони буду слободностојећи и у прекинутом низу.

Парцеле на којима ће се градити пословни објекти такође могу да буду запоседнуте са оба наведена типа објеката под условом да се испоштују урбанистички параметри који се односе на ову зону.

На парцелама планираним за пословање даје се могућност градње пословних објеката са деловима објекта у којима ће се организовати поред пословног и стамбени простор (део приземља или део односно цела спратна етажа пословног објекта).

#### **Напомена!**

***Постојећи објекти који су грађени мимо наведене типологије објеката, задржавају се као такви али за њих важе остали урбанистички параметри који се односе на планиране објекте!***

### С.1.5. Положај објеката према јавној површини

**Планиране грађевинске линије су минимална одстојања објеката од регулационих линија.**

Постојећи објекти који прелазе преко планираних грађевинских линија задржавају се на својим – постојећим грађевинским линијама.

### С.1.6. Положај према границама суседних парцела

Положај објекта према границама суседних парцела зависи од запоседнутости суседних парцела објектима.

Ако на суседним парцелама већ постоје изграђени објекти, нови објекат се може градити у зони преклапања са суседним објектима под условом да се од бочних граница парцеле одмакне за 1/3 своје висине укупних етажа (висина се рачуна од пода до пода).

Ако се планирани објекат помери ван зоне преклапања са постојећим објектима на суседним парцелама, тада је минимално одстојање од бочних граница суседних парцела 1,0м, што се односи на обе бочне суседне парцеле.

Ово правило се односи како за слободностојеће тако и за објекте у прекинутом низу.

Пословни објекти морају бити удаљени од бочних граница суседних парцела за мин. 1/3 висине укупних етажа (висина се рачуна од пода до пода).

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) На делу објекта према предњем дворишту – 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- 2) На делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације (најмањег растојања од 1,50м) – 0,60м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 3) На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације (најмањег растојања од 2,50м) – 0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 4) На делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00м) – 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља;

Отворене спољне степенице и терасе могу се постављати на објекат (предњи део) ако савлађују висину до 0,90м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у габарит објекта.

Прозорски отвори на стамбеним просторијама могу се отварати на зидовима који су од суседних граница парцела удаљени минимум 2,5м.

Прозорски отвори на помоћним просторијама (парапет 1,8м) могу се отворати на зидовима који су од границе суседне парцеле удаљени минимум 1,0м.

На зидовима који су на граници са суседном парцелом није дозвољено отварање никаквих отвора.

#### **С.1.7. Упуштање делова објекта у јавну површину**

Обзиром да су објекти планирани на грађевинским линијама повученим од регулационих линија, Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.

#### **С.1.8. Параметри за парцеле у зони**

##### **С.1.8.1. Степен заузатости (С -%)**

Породични стамбени објекти (сви објекти на парцели) – макс. 60%

Пословни објекти (сви објекти на парцели) – макс. 80%

Пословно-стамбени објекти (сви објекти на парцели) – макс. 80%

##### **С.1.8.2. Индекс изграђености (И)**

Породични стамбени објекти (сви објекти на парцели) – макс. 2,25

Пословни објекти (сви објекти на парцели) – 1,6

Пословно-стамбени објекти (сви објекти на парцели) – 1,6

#### **С.1.9. Дозвољена спратност-висина објеката**

##### **Породични стамбени објекти:**

Максимална спратност породичних објеката је П+2+Поткровље.

Кота пода приземља од тротоара око објекта макс. 1,2м од истог.

Максимална висина венца објеката ја 12м.

Препорука је да се избегавају равни кровови, односно да се објекти граде са косим крововима применом традиционалних или савремених материјала.

##### **Пословни објекти:**

Максимална спратност пословних објеката је П+1.

Кота пода приземља минимално на нивоу тротоара односно макс. 1,2м од истог.

Максимална висина венца објеката је 12м.

Препорука је да се избегавају равни кровови, односно да се објекти граде са косим крововима применом савремених материјала за ову врсту објеката.

#### **С.1.10. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**

##### **С.1.10.1. Обликовање завршне етаже и крова**

##### **Породични стамбени објекти:**

Завршна етажа, односно поткровље планирана је као могућност на свим породичним објектима.

Препорука је да се поткровља формирају испод косих кровних равни традиционалних нагиба.

Кровне равни могу имати више од једне косине у једном попречном правцу.

Максимална висина назидка поткровља је 1,6м мерено од пода поткровља до косине плафона.

Осветлење и вентилација поткровља треба да је решена кровним прозорима у равни кровних равни или вертикалним прозорима као кровне „баџе“.

##### **Пословни објекти:**

Пословни објекти могу као завршну етажу имати или поткровље или комплетан спрат.

У случајевима ако се изнад пословног простора гради стамбени простор, за висину назидка важи исто ограничење како је дато за стамбене објекте.

У случајевима да се поткровље гради за пословни простор, висина назидка није дефинисана обзиром да за пословне објекте важи максимална спратност од П+1.

Кровне равни морају бити косе, као једноводни, двоводни или вишеводни кровови са одвођењем воде на сопствену парцелу.

Осветлење и вентилација поткровља треба да је решена кровним прозорима у равни кровних равни.

### С.1.10.2. Примена завршних материјала и боја

У складу са врстом објекта (стамбени, пословни или стамбено-пословни), завршна обрада мора бити од савремених материјала и одговарајућег колорита по избору инвеститора.

### С.1.11. Правила и услови за друге објекте на парцели

Број објеката на парцели условљен је максимално дозвољеним параметрима и капацитетима парцеле. Поред објеката основне намене могу се градити и објекти компатибилних намена, као и помоћни објекти. На парцели је могуће поред постојећег објекта основне намене градити и друге објекте исте намене, односно објекте друге намене поштујући прописане урбанистичке параметре који се односе на парцелу. Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати и мењати намену – делимично или у целости, у складу са урбанистичкиом параметрима.

### С.1.12. Паркирање на парцели

#### Приступ грађевинској парцели

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски прилази изводе се у принципу управно на коловозе јавних саобраћајница и морају бити обрађени коловозним засторима. Минимална ширина коловоза колског прикључка грађевинској парцели је 2,5 м а у зависности од намене и садржаја објеката на парцели колски прилази могу бити до 6,0 м.

Парцеле које се не граниче директно са улицом или другом јавном површином, да би стекле статус грађевинске парцеле морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или установљавањем трајног права службености пролаза у јавним књигама) на јавну саобраћајницу или јавну површину (уз регулисање имовинско – правних односа) у ширини од најмање 2,5 м.

#### Паркирање возила

Потребни капацитети за стационарни саобраћај путничких аутомобила у насељу одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- породичне стамбене зграде	1п.м./ 1 стамбена јединица,
- вишепородичне стамбене зграде	1п.м./ 1стан,
- управно- административни објекти	1п.м./ 60 м <sup>2</sup> нето површине,
- трговине	1п.м./ 50м <sup>2</sup> продајног простора,
- ресторани, кафане, кафеи	1п.м./ 10 м <sup>2</sup> нето површине,
- индустријски објекти	1п.м./ 40 м <sup>2</sup> нето површине,
- складишта и магацини	1п.м./ 300 м <sup>2</sup> нето површине,
- управне зграде, банке и сл.	1п.м./ 50м <sup>2</sup> нето површине.

Уколико је пратећим елаборатом и студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује на основу следећих норматива и критеријума:

- ресторани, кафане, кафеи	1п.м./ 10 места- седишта,
- индустријски објекти	1п.м./ 3 запослена,
- складишта и магацини	1п.м./ 4 запослена

Власници - корисници стамбених и пословних објеката, радних комплекса и сл., потребне капацитете за стационарни саобраћај обезбеђују на својим парцелама.

Потребе стационарног саобраћаја решавају се на парцели путем површинских паркинга или гаражних места. Гараже могу бити у оквиру објеката или као посебни објекти.

Уколико се код реконструкције и доградње постојећих објеката не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним паркинзима. У оваквим случајевима инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципирањем предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места према горе наведеним нормативима и критеријумима, без могућности промене намене јавног паркиралишта, а у складу са прописима који регулишу ову област.

### **С.1.13. Уређење слободних површина парцеле**

Канал „Надел“ тангира грађевинско подручје насеља Миса II, а у његовом наставку резерват Поњавица (исти слив и представља еколошки коридор). Обзиром да је идентификовано као природна реткост овог подручја уважава се I степен режима заштите, па коришћење и уређење мора се ускладити са условима који гарантују опстанак свих ретких врста флоре и фауне, а који се током целе године или у појединим периодима срећу на овој локацији.

Еколошки коридори дуж канала унутар грађевинске зоне који одвајају обале од простора људских активности где зеленило може имати максималну висину до 3м. У озелењавању ових коридора мора да превладава травната вегетација, а све у складу са водопривредним условима. Ширина ових коридора минимално може износити 4м, а то је у складу са категоризацијом IUCN-а (низијске тресаве су фрегилни-веома осетљиви екосистеми), Декларацијом из Рио де Женеира („Сл.лист СРЈ“ Међународни уговори, бр.11/2001), Рамсарском конвенцијом (угроженим стаништима су потребне ургентне приоритетне активности заштите и очувања) и Уредбом о заштити природних реткости („Сл. Гл. РС“ бр. 50/93), као и Услови Завода за заштиту природе бр.03-630 од 31.07.2007год. Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл.

Треба нагласити да се постојећа вегетација мора да се сними пре било каквих урбанистичко-архитектонских решења у оквиру насеља без обзира на локацију и намену уз настојање да се здраве и правилно формиране јединке сачувају и уклопе у решење.

Насеље Миса II тангира Државни пут I реда бр. 1.9. Панчево- Вршац у којем ће се формирати, а након изградње и друге саобраћајне траке, заштитни појасеви по свим правилима струке. У оквиру њега, а према насељу Кудељарац доћи ће до већег броја тракастог зеленила у профилу, обзиром на појаву сервисне саобраћајнице. Дуж постојећих саобраћајница би морало да се обезбеди довољно простора за развој коренове масе тј, за садњу дрвећа уске крошње 2,50 - 3,0м, за садњу дрвећа широке крошње 3,5 - 4,5м, за солитерна стабла широке крошње 3,5 X 3,5м и за стабла солитерног положаја, а са широком крошњом 2,5 X 2,5м.

Следећа категорија зелених површина која би требало да се појави су зелени тргови (комбинација попличаних површина и дрвећа) који могу бити коришћени за места где се укрштају поједине саобраћајнице, у делу за централне садржаје насеља, делу уз објекте за спорт и рекреацију. Унос врста за ове намене може бити слободнији тј. дозвољава се унос алохтониох врста које подносе услове средине.

На просторима око објеката јавног карактера предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта. Акцент ставити на естетске вредности садног материјала

Све зелене површине морају да оформе јединствену целину и као такве би требало да дају обележје читавом насељу.

### **С.1.14. Ограђивање грађевинских парцела**

Парцеле на којима је породично становање неопходно је поставити заштитну ограду до висине од макс.1,5м. Ограда мора осим заштитне функције да има задовољен и естетски критеријум по питању избора и начина извођења примењених материјала уз услов да буде и довољно транспарентна да визуелно не затвара превише ограђени простор.

Парцеле на којима су планирани пословни објекти морају да имају транспарентну ограду до висине 2м, израђену од савремених квалитетних материјала.

### **С.1.15. Правила и услови за замену постојећих објеката**

Сви постојећи објекти могу се заменити новим објектима са задржавањем постојеће намене или њеном променом уз услов да се за замењени објекат испоштују урбанистички параметри који се односе на ову зону.

### **С.1.16. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима**

На свим постојећим објектима могуће су доградње, надградње и све врсте реконструкција као и промена намене у складу са овим Планом уз поштовање максималних вредности урбанистичких параметара који се односе на ову зону.

### **С.1.17. Услови и могућности фазне реализације**

Сви објекти могу бити грађени фазно, односно у складу са потребама и могућностима инвеститора. У току фазне градње неопходно је водити рачуна о заокруживању просторних целина објекта. У последњој фази градње објекат мора испоштовати максималне и минималне урбанистичке параметре овог Плана.

**С.1.18. Правила и услови за евакуацију отпада**

Правила и услове за евакуацију отпада орописаће надлежно јавно комунално предузеће.

**С.1.19. Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру**

Сви објекти морају да буду прикључени на насељску инфраструктуру у складу са условима које ће прописати надлежна јавна комунална предузећа.

**С.2. Правила грађења у средишњој зони****С.2.1. Правила парцелације****С.2.1.1. Правила парцелације за породично становање**

Најмања површина грађевинске парцеле за породично становање утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (м <sup>2</sup> )
слободно стојећи	300
прекинути низ	300

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу породичних стамбених објеката утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободно стојећи	10,00
прекинути низ	10,00

**Напомена!**

*Ове минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине од наведених. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширине од наведених могу се градити слободностојећи и двојни објекти уз услов поштовања осталих урбанистичких патаметара који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин удаљеност од суседних парцела).*

**С.2.1.2. Правила парцелације за вишепородично становање**

Најмања ширина парцеле за вишепородично становање утврђује се према следећој табели:

Врста вишепородичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободностојећи	15,00
непрекинутом низу	10,00
прекинути низ	14,00

За вишепородичне стамбене објекте, грађевинска парцела је минималне површине 500м<sup>2</sup>.

**С.2.1.3. Правила парцелације за пословне објекте**

Све парцеле морају имати непосредан саобраћајни контакт са јавним саобраћајницама или саобраћајну везу путем интерних колско-пешачких саобраћајница.

Најмања површина грађевинске парцеле за све пословне објекте износи 100м<sup>2</sup>.

Најмања ширина грађевинске парцеле за јавне и пословне објекте износи 6м.

Постојеће парцеле се могу повећавати или смањивати у складу са актуелним потребама а према наведеним условима о минималној ширини уличног фронта и минималној површини.

#### **С.2.1.4. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине**

Овим Планом нису дефинисани положај и траса интерних саобраћајница обзиром да ће њихово евентуално постојање проистећи из конкретних, актуелних потреба које се не могу претпоставити. У случају потребе за интерним саобраћајницама, оне ће саградити на осталом земљишту са искључивом наменом саобраћајног повезивања радног комплекса са јавним саобраћајним површинама.

Интерне саобраћајнице морају имати ширину профила мин. 3,0м са одговарајућим колско-пешачким застором.

#### **С.2.1.5. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте**

За све трафо-станице (ТС), МРС и телекомуникационе центре у обухвату овог Плана, образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или другу јавну површину. Величине парцела су димензија 9х7м за све изведене (постојеће) ТС, такође и за планиране, а површина за телекомуникационе центре износи 20м<sup>2</sup>, а парцеле за МРС износе 20,00м x 20,00м, уз напомену да могу бити и мање ако ситуација на терену то условљава.

За планиране ТС, МРС и телекомуникационе центре величина парцеле је различита али њихове границе нису тачно одређене, пошто ће Планом бити дефинисан њихов оквирни положај, и он се може у извесној мери кориговати у зависности од потреба приликом изградње нових објеката.

#### **С.2.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама**

Пешачки и колски приступи парцелама морају се остваривати директно са одговарајућих јавних саобраћајних површина (тротоара, пешачких платоа, трга и насељских улица) или индиректно преко интерних саобраћајница.

Колско-пешачки приступ мора имати ширину профила мин. 2.5м.

Пешачки приступ мора имати ширину профила мин. 1.2м.

#### **С.2.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката**

Постојећи и планирани породични објекти могу у деловима приземних или спратних етажа претрпети трансформације у погледу промене намене из стамбеног у пословни простор.

Будуће намене у породичним стамбеним објектима морају бити компатибилне становању и ни на који начин не смеју имати негативан утицај на своје непосредно и шире окружење.

Пословни објекти такође могу мењати своју првобитну у другу намену под условом да нова намена својим функционисањем нема негативних последица по животну средину у непосредном и ширем окружењу.

#### **С.2.4. Типологија објеката**

Планирано је да породични објекти у овој зони буду слободностојећи и у прекинутом низу.

Парцеле на којима ће се градити пословни објекти такође могу да буду запоседнуте са оба наведена типа објеката под условом да се испоштују урбанистички параметри који се односе на ову зону.

На парцелама планираним за пословање даје се могућност градње пословних објеката са деловима објекта у којима ће се организовати поред пословног и стамбени простор (део приземља или део односно цела спратна етажа пословног објекта).

У овој зони је планирана могућност изградње и вишепородичних стамбених објеката који су планирани као слободностојећи, у прекинутом и непрекидном низу.

**Напомена!**

**Постојећи објекти који су грађени мимо наведене типологије објеката, задржавају се као такви али за њих важе остали урбанистички параметри који се односе на планиране објекте!**

#### **С.2.5. Положај објеката према јавној површини**

**Планиране грађевинске линије су минимална одстојања објеката од регулационих линија.**

Постојећи објекти који прелазе преко планираних грађевинских линија задржавају се на својим – постојећим грађевинским линијама.



### С.2.6. Положај према границама суседних парцела

Положај објекта према границама суседних парцела зависи од запоседнутости суседних парцела објектима.

Ако на суседним парцелама већ постоје изграђени објекти, нови објект се може градити у зони преклапања са суседним објектима под условом да се од бочних граница парцеле одмакне за 1/3 своје висине укупних етажа (висина се рачуна од пода до пода).

Ако се планирани објект помери ван зоне преклапања са постојећим објектима на суседним парцелама, тада је минимално одстојање од обе бочне границе са суседним парцелама 1,0м.

Ово правило се односи за како за слободностојеће тако и за објекте у прекинутом низу.

Пословни објекти објекти морају бити удаљени од бочних граница суседних парцела за мин. 1/3 висине укупних етажа (висина се рачуна од пода до пода).

- 1) На делу објекта према предњем дворишту – 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- 2) На делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације (најмањег растојања од 1,50м) – 0,60м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 3) На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације (најмањег растојања од 2,50м) – 0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 4) На делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00м) – 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља;

Отворене спољне степенице и терасе могу се постављати на објект (предњи део) ако савлађују висину до 0,90м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у габарит објекта.

Прозорски отвори на стамбеним просторијама могу се отворати на зидовима који су од суседних граница парцела удаљени минимум 2,5м.

Прозорски отвори на помоћним просторијама (парапет 1,8м) могу се отворати на зидовима који су од границе суседне парцеле удаљени минимум 1,0м.

На зидовима који су на граници са суседном парцелом није дозвољено отварање никаквих отвора.

### С.2.7. Упуштање делова објекта у јавну површину

Обзиром да су објекти планирани на грађевинским линијама повученим од регулационих линија, Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.

### С.2.8. Параметри за парцеле у зони

#### С.2.8.1. Степен заузатости (С -%)

Породични стамбени објекти (сви објекти на парцели) – макс. 60%  
Вишепородични стамбени објекти (сви објекти на парцели) – макс.60%  
Стамбено-пословни (сви објекти на парцели) – макс.80%  
Пословни објекти (сви објекти на парцели) – макс.80%

#### С.2.8.2. Индекс изграђености (И)

Породични стамбени објекти (сви објекти на парцели) – макс. 2,25  
Вишепородични стамбени објекти (сви објекти на парцели) – макс. 2,25  
Стамбено-пословни (сви објекти на парцели) – макс.1,6  
Пословни објекти (сви објекти на парцели) – макс.1,6

### С.2.9. Дозвољена спратност-висина објеката

#### Породични стамбени објекти:

Максимална спратност породичних објеката је П+2+Поткровље.

Кота пода приземља од тротоара око објекта макс. 1,2м од истог.

Максимална висина венца објеката ја 12м.

Препорука је да се избегавају равни кровови,односно да се објекти граде са косим крововима применом традиционалних или савремених материјала.

**Вишепородични стамбени објекти:**

За вишепородичне стамбене објекте важе иста правила као и за породичне стамбене објекте.

**Пословни објекти:**

Максимална спратност пословних објеката је П+1.

Кота пода приземља минимално на нивоу тротоара односно макс. 1,2м од истог.

Максимална висина венца објеката ја 12м.

**С.2.10. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката****С.2.10.1. Обликовање завршне етаже и крова****Породични и вишепородични стамбени објекти:**

Завршна етажа, односно поткровље планирана је као могућност на свим објектима.

Препорука је да се поткровља формирају испод косих кровних равни традиционалних нагиба.

Кровне равни могу имати више од једне косине у једном попречном правцу.

Максимална висина назидка поткровља је 1,6м мерено од пода поткровља до косине плафона.

Осветлење и вентилација поткровља треба да је решена кровним прозорима у равни кровних равни или вертикалним кровним прозорима (кровне „баце“).

**Пословни објекти:**

Пословни објекти могу као завршну етажу имати или поткровље или комплетан спрат.

У случајевима ако се изнад пословног простора гради стамбени простор, за висину назидка важи исто ограничење како је дато за стамбене објекте.

У случајевима да се поткровље гради за пословни простор, висина назидка није дефинисана обзиром да за пословне објекте важи максимална спратност од П+1.

Кровне равни морају бити косе, као једноводни, двоводни или вишеводни кровови са одвођењем воде на сопствену парцелу.

Осветлење и вентилација поткровља треба да је решена кровним прозорима у равни кровних равни.

Препорука је да се избегавају равни кровови, односно да се објекти граде са косим крововима применом савремених материјала.

**С.2.10.2. Примена завршних материјала и боја**

У складу са врстом објекта (стамбени, пословни или стамбено-пословни), завршна обрада мора бити од савремених материјала и одговарајућег колорита по избору инвеститора.

**С.2.11. Правила и услови за друге објекте на парцели**

Број објеката на парцели условљен је максимално дозвољеним параметрима и капацитетима парцеле.

Поред објеката основне намене могу се градити и објекти компатибилних намена, као и помоћни објекти.

На парцели је могуће поред постојећег објекта основне намене градити и друге објекте исте намене, односно објекте друге намене поштујући прописане урбанистичке параметре који се односе на парцелу.

Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати и мењати намену – делимично или у целисти, у складу са урбанистичкиом параметрима.

**С.2.12. Паркирање на парцели****Приступ грађевинској парцели**

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски прилази изводе се у принципу управно на коловозе јавних саобраћајница и морају бити обрађени коловозним засторима. Минимална ширина коловоза колског прикључка грађевинској парцели је 2,5 м а у зависности од намене и садржаја објеката на парцели колски прилази могу бити до 6,0 м.

Парцеле које се не граниче директно са улицом или другом јавном површином, да би стекле статус грађевинске парцеле морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или установљавањем трајног права службености пролаза у јавним књигама) на јавну саобраћајницу или јавну површину (уз регулисање имовинско – правних односа) у ширини од најмање 2,5 м.

## Паркирање возила

Потребни капацитети за стационарни саобраћај путничких аутомобила у насељу одредиће се на основу следећих норматива и китеријума:

- породичне стамбене зграде	1п.м./ 1 стамбена јединица,
- вишепородичне стамбене зграде	1п.м./ 1 стан,
- управно- административни објекти	1п.м./ 60 м <sup>2</sup> нето површине,
- трговине	1п.м./ 50м <sup>2</sup> продајног простора,
- ресторани, кафане, кафеи	1п.м./ 10 м <sup>2</sup> нето површине,
- индустријски објекти	1п.м./ 40 м <sup>2</sup> нето површине,
- складишта и магацини	1п.м./ 300 м <sup>2</sup> нето површине,
- управне зграде, банке и сл.	1п.м./ 50м <sup>2</sup> нето површине.

Уколико је пратећим елаборатом и студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује на основу следећих норматива и критеријума:

- ресторани, кафане, кафеи	1п.м./ 10 места- седишта,
- индустријски објекти	1п.м./ 3 запослена,
- складишта и магацини	1п.м./ 4 запослена

Власници - корисници стамбених и пословних објеката, радних комплекса и сл., потребне капацитете за стационарни саобраћај обезбеђују на својим парцелама.

Потребе стационарног саобраћаја решавају се на парцели путем површинских паркинга или гаражних места. Гараже могу бити у оквиру објеката или као посебни објекти.

Уколико се код реконструкције и доградње постојећих објеката не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним паркинзима. У оваквим случајевима инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципацијом предузме које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места према горе наведеним нормативима и критеријумима, без могућности промене намене јавног паркиралишта, а у складу са прописима који регулишу ову област.

### С.2.13. Уређење слободних површина парцеле

Канал „Надел“ тангира грађевинско подручје насеља Миса II, а у његовом наставку резерват Поњавица (исти слив и представља еколошки коридор). Обзиром да је идентификовано као природна реткост овог подручја уважава се I степен режима заштите, па коришћење и уређење мора се ускладити са условима који гарантују опстанак свих ретких врста флоре и фауне, а који се током целе године или у појединим периодима срећу на овој локацији.

Еколошки коридори дуж канала унутар грађевинске зоне који одвајају обале од простора људских активности где зеленило може имати максималну висину до 3м. У озелењавању ових коридора мора да превладава травната вегетација, а све у складу са водопривредним условима. Ширина ових коридора минимално може износити 4м, а то је у складу са категоризацијом IUCN-а (низијске тресаве су фрегилни-веома осетљиви екосистеми), Декларацијом из Рио де Женеира („Сл.лист СРЈ“ Међународни уговори, бр.11/2001), Рамсарском конвенцијом (угроженим стаништима су потребне ургентне приоритетне активности заштите и очувања) и Уредбом о заштити природних реткости („Сл. Гл. РС“ бр. 50/93), као и Услови Завода за заштиту природе бр.03-630 од 31.07.2007год. Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл.

Треба нагласити да се постојећа вегетација мора да се сними пре било каквих урбанистичко-архитектонских решења у оквиру насеља без обзира на локацију и намену уз настојање да се здраве и правилно формиране јединке сачувају и уклопе у решење.

Насеље Миса II тангира Државни пут I реда бр. 1.9. Панчево- Вршац у којем ће се формирати, а након изградње и друге саобраћајне траке, заштитни појасеви по свим правилима струке. У оквиру њега, а према насељу Кудељарац доћи ће до већег броја тракастог зеленила у профилу, обзиром на појаву сервисне саобраћајнице. Дуж постојећих саобраћајница би морало да се обезбеди довољно простора за развој коренове масе тј, за садњу дрвећа уске крошће 2,50 - 3,0м, за садњу дрвећа широке крошње 3,5 - 4,5м, за солитерна стабла широке крошње 3,5 X 3,5м и за стабла солитерног положаја, а са широком крошњом 2,5 X 2,5м.

Следећа категорија зелених површина која би требало да се појави су зелени тргови (комбинација попличаних површина и дрвећа) који могу бити коришћени за места где се укрштају поједине саобраћајнице, у делу за централне садржаје насеља, делу уз објекте за спорт и рекреацију. Унос врста

за ове намене може бити слободнији тј. дозвољава се унос алохтониоих врста које подносе услове средине.

На просторима око објеката јавног карактера предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта. Акцент ставити на естетске вредности садног материјала

Све зелене површине морају да оформе јединствену целину и као такве би требало да дају обележје читавом насељу.

#### **С.2.14. Ограђивање грађевинских парцела**

Парцеле на којима је породично становање неопходно је поставити заштитну ограду до висине од макс.1,5м. Ограда мора осим заштитне функције да има задовољен и естетски критеријум по питању избора и начина извођења примењених материјала уз услов да буде и довољно транспарентна да визуелно не затвара превише ограђени простор.

Парцеле на којима су планирани пословни објекти морају да имају транспарентну ограду до висине 2м, израђену од савремених квалитетних материјала.

#### **С.2.15. Правила и услови за замену постојећих објеката**

Сви постојећи објекти могу се заменити новим објектима са задржавањем постојеће намене или њеном променом уз услов да се за замењени објекат испоштују урбанистички параметри који се односе на ову зону.

#### **С.2.16. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима**

На свим постојећим објектима могуће су доградње, надградње и све врсте реконструкција као и промена намене у складу са овим Планом уз поштовање максималних вредности урбанистичких параметара који се односе на ову зону.

#### **С.2.17. Услови и могућности фазне реализације**

Сви објекти могу бити грађени фазно, односно у складу са потребама и могућностима инвеститора. У току фазне градње неопходно је водити рачуна о заокруживању просторних целина објекта. У последњој фази градње објекат мора испоштовати максималне и минималне урбанистичке параметре овог Плана.

#### **С.2.18. Правила и услови за евакуацију отпада**

Правила и услове за евакуацију отпада прописати надлежно јавно комунално предузеће.

#### **С.2.19. Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру**

Сви објекти морају да буду прикључени на насељску инфраструктуру у складу са условима које ће прописати надлежна јавна комунална предузећа.

### **С.3. Правила грађења у централној зони**

#### **С.3.1. Правила парцелације**

##### **С.3.1.1. Правила парцелације за вишепородично становање**

Положај, величина и облик парцела за вишепородичне стамбено-пословне објекте дефинисани су на графичком прилогу План регулационих линија.

Минималан улични фронт је ширина најуже постојеће парцеле.

Максимални улични фронт може бити целокупна ширина свих парцела у низу у оквиру зоне градње у свакој од подцелина број 1 и број 2.

Постојеће парцеле се могу спајати у циљу формирања јединствене парцеле под условом да након спајања не остану делови парцела који су мањих ширина од тренутно најужих парцела.

Постојеће парцеле се могу цепати уколико након цепања остају парцеле чија је ширина једнака ширини постојеће најуже парцеле.

### **С.3.1.2. Правила парцелације за пословне објекте**

У централној зони нису планирани пословни објекти већ пословни простори у приземљу вишепородичних стамбених објеката.

У случају потребе градње пословног објекта у централној зони у подцелинама 1 и 2, правила парцелације важе као и за вишепородично становање описано у претходном поглављу (**С.3.1.1.**).

### **С.3.1.3. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине**

У централној зони, у подцелинама ове зоне број 1 и број 2 планирана је изградња пешаких платоа, а у подцелини број 2 планирана је изградња и насељског трга.

Пешачки платои и површина трга планирано је да се формирају препарцелацијом постојећих парцела и да се образују као посебне парцеле у оквиру јавног грађевинског земљишта.

Положај и регулација ових површина дати су на графичком прилогу План регулације.

Наведени пешачки платои и површина трга планирано је да буду изведени од одговарајућих савремених квалитетних материјала и изведени да се могу користити као колско-пешачке површине.

### **С.3.1.4. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте**

- Важе иста правила као и за претходне зоне!

### **С.3.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама**

Парцеле за објекте вишепородичног становања са пословним просторима у приземљу у подцелини централне зоне број 1 планирано је да имају непосредан пешачки и колски приступ са пешачког платоа испред. Колски приступи у унутрашње делове парцела ове подцелине планирани су преко пролаза у нивоу приземља објеката (традиционални "ајнфор").

### **С.3.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката**

Планирани објекти у подцелинама централне зоне број 1 и број 2 предвиђено је да буду стамбени са приземном етажом која мора бити искључиво пословни простор адекватне намене.

Делови или целе спратне етаже могу такође да имају и другу намену осим становања. Друге намене подразумевају све области компатибилне становању и примерене локацији.

Завршна етажа планирано је да буде поткровље – стамбена или друга одговарајућа намена.

За потребе боље комуникације пешака између трга и пешачких платоа иза објеката око трга, пожељно је у деловима приземних етажа објеката отворати пешачке пролазе који ће бити у функцији јавног коришћења. Ширина ових пролаза треба да буде мин. 3,0м.

Препорука је да сви објекти на тргу са обе своје стране (према тргу и према пешачком платоу) формирају колонаду са тремом у оквиру своје парцеле. Површина трема испод колонаде би тада била у функцији јавног коришћења.

Дубина трема испод колонаде не би требало да буде мања од 2,5м.

### **С.3.4. Типологија објеката**

У оквиру подцелина број 1 и број 2 централне зоне планирана је изградња искључиво објеката у непрекинутом низу.

### **С.3.5. Положај објеката према јавној површини**

У просторној подцелини број 1 централне зоне насеља, објекти се морају поставити на предњу грађевинску линију која је уједно и регулациона линија.

У просторној подцелини број 2 централне зоне насеља, објекти се морају поставити тачно између планираних грађевинских линија (зона градње) које су уједно и регулационе линије.

### **С.3.6. Положај према границама суседних парцела**

Објекти се морају градити целом ширином парцеле, односно од једне до друге бочне границе парцеле.

### **С.3.7. Упуштање делова објекта у јавну површину**

Испади на објекту, у оквиру зоне градње могући су на делу објекта вишем од 3,00 м. али не могу прелазити регулациону линију више од 1,20 м.

Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :

- 1) излози локала - 0,30 м , по целој висини;
- 2) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м ;
- 3) платнене надстрешнице са браварском конструкцијом макс. 3,00 м од објекта на висини изнад 3,00м.
- 4) конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Грађевински елементи (еркери, балкони, дократи, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :

- 1) на делу објекта према улици, односно према тргу - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% предње фасаде изнад приземља;
- 2) на делу објекта према задњем дворишту у подцелини број 1 (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу имати максимално један степен ван регулационе линије.

Степенице које се постављају на задњи део објекта (односи се на подцелину број 1), не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м ;
- 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

### **С.3.8. Параметри за парцеле у зони**

#### **С.3.8.1. Степен заузатости (С -%)**

##### **Подцелина број 1**

Стамбено пословни објекти (сви објекти на парцели) – макс.75%

##### **Подцелина број 2**

Стамбено пословни објекти (сви објекти на парцели) – макс.100%

#### **С.3.8.2. Индекс изграђености (И)**

##### **Подцелина број 1**

Стамбено пословни објекти (сви објекти на парцели) – макс.3,5

##### **Подцелина број 2**

Стамбено пословни објекти (сви објекти на парцели) – макс. 4,75

### **С.3.9. Дозвољена спратност-висина објеката**

Минимална спратност је П+1.

Максимална спратност је П+3+Поткровље.

Кота пода приземља максимално 0,15м од околног пешачког платоа или трга.

Висина венца минимум 6,0м а максимум 12,0м од површине пешачког платоа односно трга.

### **С.3.10. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**

#### **С.3.10.1. Обликовање завршне етаже и крова**

##### **Вишепородични стамбени објекти:**

Завршна етажа, односно поткровље планирана је као могућност на свим објектима.

Препорука је да се поткровља формирају испод косих кровних равни традиционалних нагиба.

Кровне равни могу имати више од једне косине у једном попречном правцу.

Максимална висина назидка поткровља је 1,6м мерено од пода поткровља до косине плафона.

Осветлење и вентилација поткровља треба да је решена кровним прозорима у равни кровних равни или вертикалним прозорима као кровне „баце“.

#### Пословни објекти:

У овој зони нису планирани посебни пословни објекти већ су планирани пословни простори у приземним етажама вишепородичних стамбених објеката.

Препорука је да се избегавају равни кровови, односно да се објекти граде са косим крововима применом савремених материјала.

#### С.3.10.2. Примена завршних материјала и боја

У складу са врстом објекта (стамбени, пословни или стамбено-пословни), завршна обрада мора бити од савремених материјала и одговарајућег колорита по избору инвеститора.

#### С.3.11. Правила и услови за друге објекте на парцели

У подцелини број 1 централне зоне могуће је градити и помоћне – пратеће објекте становања максималне спратности П+1 (гараже, оставе,...) уз услов да се испоштују урбанистички параметри који се односе на ову зону, обзиром да и помоћни објекти улазе у прорачун заузетости и изграђености парцеле. Диспозиција ових објеката на парцели није дефинисана.

У подцелини број 2 централне зоне није планирана могућност градње никаквих других осим наведених основних објеката.

#### С.3.12. Паркирање на парцели

##### Приступ грађевинској парцели

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски прилази изводе се у принципу управно на коловозе јавних саобраћајница и морају бити обрађени коловозним засторима. Минимална ширина коловоза колског прикључка грађевинској парцели је 2,5 м а у зависности од намене и садржаја објеката на парцели колски прилази могу бити до 6,0 м.

Парцеле које се не граниче директно са улицом или другом јавном површином, да би стекле статус грађевинске парцеле морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или установљавањем трајног права службености пролаза у јавним књигама) на јавну саобраћајницу или јавну површину (уз регулисање имовинско – правних односа) у ширини од најмање 2,5 м.

##### Паркирање возила

Потребни капацитети за стационарни саобраћај путничких аутомобила у насељу одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| - вишепородичне стамбене зграде    | 1п.м./ 1стан,                               |
| - управно- административни објекти | 1п.м./ 60 м <sup>2</sup> нето површине,     |
| - трговине                         | 1п.м./ 50м <sup>2</sup> продајног простора, |
| - ресторани, кафане, кафеи         | 1п.м./ 10 м <sup>2</sup> нето површине,     |
| - спортски објекти                 | 1п.м./ 30 м <sup>2</sup> нето површине,     |
| - школе (основне)                  | 1п.м./ 1 учионицу,                          |
| - магацини                         | 1п.м./ 300 м <sup>2</sup> нето површине,    |
| - управне зграде, банке и сл.      | 1п.м./ 50м <sup>2</sup> нето површине.      |

Уколико је пратећим елаборатом и студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује на основу следећих норматива и критеријума:

- |                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| - ресторани, кафане, кафеи | 1п.м./ 10 места- седишта, |
| - спортски објекти         | 1п.м./ 8 гледалаца,       |
| - магацини                 | 1п.м./ 4 запослена        |

Власници/корисници вишепородичних стамбених објеката и пословних простора, потребне капацитете за стационарни саобраћај могу остварити на сопственој парцели и/или на јавном паркингу партиципацијом предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора.

Уколико се потребе стационарног саобраћаја решавају на парцели, паркинг места се обезбеђују путем гаражних места у оквиру објеката.

Уколико се код реконструкције и доградње постојећих објеката не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним паркинзима. У оваквим случајевима инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципирањем предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места према горе наведеним нормативима и критеријумима, без могућности промене намене јавног паркиралишта, а у складу са прописима који регулишу ову област.

У комплексу школе и дечије установе оставља се могућност планирања паркинг површина у складу са просторним могућностима комплекса и то превасходно за запослене. Уколико није могуће обезбедити потребан број паркинг места у комплексу школе, корисници овог комплекса користе планиране паркинге у профилу ободних улица.

Паркирање возила није предвиђено у комплексу спортских терена. Планирано је да за потребе паркирања корисници овог комплекса, користе планиране паркинге у профилу ободних улица.

### **С.3.13. Уређење слободних површина парцеле**

#### **Подцелина број 1**

Зелене слободне површине морају бити минимум 20% површине парцеле.

#### **Подцелина број 2**

Ова подцелина нема слободних зелених површина.

### **С.3.14. Ограђивање грађевинских парцела**

#### **Подцелина број 1**

- Могуће је поставити заштитну ограду до висине од макс.1,5м. Ограда мора осим заштитне функције да има задовољен и естетски критеријум по питању избора и начина извођења примењених материјала уз услов да буде и довољно транспарентна да визуелно не затвара превише ограђени простор.

#### **Подцелина број 2**

- Није планирано никакво ограђивање обзиром да не постоје слободне површине парцеле.

### **С.3.15. Услови и могућности фазне реализације**

Сви објекти могу бити грађени фазно, односно у скјаду са потребама и могућностима инвеститора. Обавеза будућих инвеститора је да у првој фази морају изградити комплетну приземну и комплетну спратну етажу. У току фазне градње неопходно је водити рачуна о заокруживању просторних целина објекта. У последњој фази градње објекат мора испоштовати максималне и минималне урбанистичке параметре овог Плана.

### **С.3.16. Правила и услови за евакуацију отпада**

- Правила и услове за евакуацију отпада орописаће надлежно јавно комунално предузеће

### **С.3.17. Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру**

Сви објекти морају да буду прикључени на насељску инфраструктуру у складу са условима које ће прописати надлежна јавна комунална предузећа.



## **D. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

### **D.1. Статус планске документације**

Простор насеља “Миса 2” у Панчеву до сада није био обухваћен урбанистичким плановима све до ГП Панчева који је био и једини плански основ за даљу урбанистичку разраду.

Овај План детаљне регулације је једини плански основ за будућу изградњу и уређење простора насеља “Миса 2” у Панчеву.

### **D.2. Локације за даљу планску разраду**

Израда урбанистичких пројеката на основу овог Плана предвиђена је за следеће јавне и остале површине и просторе:

- Простор комплетне централне зоне и то за сваку подцелину понаособ;
- Парцелација и препарцелација осталог грађевинског земљишта;
- Изградња пословних комплекса;
- Изградња вишепородичних стамбених објеката.

Препорука:

За просторне целине број 1 и број 2 централне зоне насеља требало би да се разрађују на нивоу јединственог урбанистичког пројекта.

### **D.3. Локације за које је неопходна верификација идејног пројекта**

Верификација идејног пројекта пре издавања одобрења за градњу неопходна је за све објекте који ће се градити у централној зони.

Верификацију пројекта вршиће Комисија за планове.

### **D.4. Услови и мере за спровођење плана**

Након усвајања Плана детаљне регулације за насеље Миса-2 у Панчеву од стране Скупштине града Панчева и његовог објављивања у Службеном листу града Панчева, стварају се услови да се на начин и по поступку предвиђеним Законом изврши спровођење предметног плана:

- Разграничење планираног јавног и осталог грађевинског земљишта, извршити на основу ПДР, пројекта геодетског обележавања, решавања имовинско правних односа на основу преузетих потребних података из РГЗ – Службе за катастар непокретности у Панчеву и Општинском суду у Панчеву,
- спровођење поступака експропријације и утрђивање општег интереса за експропријацију,
- Издавање Извода из плана детаљне регулације,
- Израда урбанистичких пројеката за парцелацију, препарцелацију осталог грађевинског земљишта,
- израде урбанистички пројекти за парцелацију и препарцелацију, као и за исправку граница парцела у зависности од потреба за остало грађевинско земљиште,
- израда пројеката геодетског обележавања, решавања имовинско правних односа на основу преузетих потребних података из РГЗ – Службе за катастар непокретности у Панчеву и Општинског суда у Панчеву за остало грађевинско земљиште,
- Израда пројектно – техничке документације за објекте инфраструктуре и остале објекте,
- израде урбанистички пројекти за локације предвиђене овим Планом, тачније, за све јавне површине и јавне објекте од општег интереса,
- формирању парцела на терену,
- издавање извода из Плана ,
- изради идејних пројеката,
- прибављању одобрења за изградњу објеката,
- изради пројеката припремних радова,
- изради главних пројеката и извођачких пројеката,
- прибављање употребних дозвола,
- извршити уређење и комунално опремање простора који је обухваћен Планом, што подразумева:
  - изградњу водовода,
  - изградњу канализације,
  - изградњу електроенергетске мреже,
  - изградња ТТ мреже,

- изградња термоенергетске мреже,
- изградњу коловоза, тротоара, паркинга и озелењавање.

#### **Е. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду (Сл.гласник бр.75/2003) План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у три примерка у аналогном облику и четири примерка у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција" као и овлашћено лице Скупштине града Панчева, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција", као и овлашћено лице Скупштине града Панчева.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају се архиви Скупштине града Панчева.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Дирекција" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити, оверити и потписати и два примерка Плана у аналогном облику за своје потребе.

Након усвајања од стране Скупштине града Панчева, План се објављује у "Службеном листу града Панчева"

СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВА  
Број: I-01-06-98/2008

ПРЕДСЕДНИК  
Скупштине града  
Тигран Киш, с.р,

## ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ „МИСА 2“ У ПАНЧЕВУ

### САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

#### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

#### А. УВОД

- A.1. Повод и разлог за израду плана, *стр. 9*
- A.2. Циљ израде плана и уочена проблематика, *стр. 9*
- A.3. Обухват плана, *стр. 9*
- A.3.1. Границе и површина обухваћеног простора, *стр. 9*
- A.3.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта, *стр. 10*
- A.3.3. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана, *стр. 10*
- A.4. Плански основ, *стр. 12*
- A.4.1. Извод из ГП-а, *стр. 12*

#### Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

- V.1. Намена и начин коришћења земљишта, *стр. 14*
- V.1.1. Јавно грађевинско земљиште, *стр. 15*
- V.1.1.1. Попис катастарских парцела за јавно грађевинско земљиште, *стр. 15*
- V.1.1.2. Компатибилност и могуће трансформације планираних јавних намена, *стр. 20*
- V.1.2. Остало грађевинско земљиште, *стр. 21*
- V.1.2.1. Карактеристичне зоне, *стр. 21*
- V.1.2.1.1. Спољна зона, *стр. 22*
- V.1.2.1.2. Средишња зона, *стр. 23*
- V.1.2.1.3. Централна зона, *стр. 23*
- V.2. Биланс урбанистичких показатеља, *стр. 24*
- T1 Табела Укупног биланса површина земљишта, *стр. 24*
- T2 Табела Биланса паркинг места, *стр. 24*
- T3 Табела Урбанистичких показатеља, *стр. 24*
- V.3. Услови заштите културно-историјског наслеђа и заштите природе, *стр. 25*
- V.4. Урбанистички услови за јавне површине и објекте, *стр. 25*
- V.4.1. Јавне саобраћајне површине, *стр. 25*
- V.4.1.1. Улична мрежа / ранг саобраћајница, *стр. 25*
- V.4.1.2. Јавни саобраћај, *стр. 25*
- V.4.1.3. Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина, *стр. 25*
- V.4.1.3.1. Услови за постојеће саобраћајне површине, *стр. 25*
- V.4.1.3.2. Услови за планиране саобраћајне површине, *стр. 26*

- V.4.1.4. **Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената, *стр.* 27**
- V.4.2. **Хидротехничка инфраструктура, *стр.* 27**
- V.4.2.1. **Водоводна мрежа и објекти, *стр.* 27**
- V.4.2.1.1. **Услови за постојећу водоводну мрежу, *стр.* 27**
- V.4.2.1.2. **Услови за планирану водоводну мрежу, *стр.* 27**
- V.4.2.1.3. **Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења, *стр.* 28**
- V.4.2.2. **Канализациона мрежа и објекти, *стр.* 28**
- V.4.2.2.1. **Услови за постојећу канализациону мрежу, *стр.* 28**
- V.4.2.2.2. **Услови за планирану канализациону мрежу, *стр.* 29**
- V.4.2.2.3. **Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења, *стр.* 29**
- V.4.2.3. **Водопривредни услови, *стр.* 29**
- V.4.3. **Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура, *стр.* 29**
- V.4.3.1. **Електроенергетска мрежа и постројења, *стр.* 29**
- V.4.3.1.1. **Услови за постојећу електроенергетску мрежу, *стр.* 30**
- V.4.3.1.2. **Услови за планирану електроенергетску мрежу, *стр.* 30**
- V.4.3.1.3. **Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења, *стр.* 30**
- V.4.3.1.4. **Услови за јавно осветлење, *стр.* 30**
- V.4.3.1.5. **Услови за декоративно осветлење јавних површина и објеката, *стр.* 30**
- V.4.3.2. **Телекомуникациона мрежа и објекти, *стр.* 30**
- V.4.3.2.1. **Услови за постојећу телекомуникациону мрежу, *стр.* 30**
- V.4.3.2.2. **Услови за планирану телекомуникациону мрежу, *стр.* 31**
- V.4.3.2.3. **Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења, *стр.* 31**
- V.4.3.3. **КДС мрежа и објекти, *стр.* 31**
- V.4.3.3.1. **Услови за планирану КДС мрежу, *стр.* 31**
- V.4.3.3.2. **Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката, *стр.* 31**
- V.4.4. **Термоенергетска инфраструктура, *стр.* 31**
- V.4.4.1. **Топловодна мрежа и постројења, *стр.* 32**
- V.4.4.2. **Гасоводна мрежа и постројења, *стр.* 32**
- V.4.5. **Зелене површине, *стр.* 33**
- V.4.5.1. **Јавно зеленило у регулацији улица, *стр.* 33**
- V.4.5.2. **Друге јавне зелене површине, *стр.* 34**
- V.4.6. **Јавни објекти, *стр.* 34**
- V.4.6.1. **Услови за величину парцела за јавне објекте, *стр.* 35**
- V.4.6.2. **Услови за пешачке и колске приступе, *стр.* 35**
- V.4.6.3. **Положај објеката према јавној површини, *стр.* 35**
- V.4.6.4. **Положај према границама суседних парцела, *стр.* 35**
- V.4.6.5. **Упуштање делова објекта у јавну површину, *стр.* 35**
- V.4.6.6. **Параметри за ниво грађевинске парцеле, *стр.* 35**
- V.4.6.6.1. **Степен заузетости (С - %), *стр.* 35**
- V.4.6.6.2. **Индекс изграђености (И), *стр.* 35**
- V.4.6.7. **Дозвољена спратност – висина објекта, *стр.* 36**
- V.4.6.8. **Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр.* 36**
- V.4.6.8.1. **Обликовање завршне етаже и крова, *стр.* 36**
- V.4.6.8.2. **Примена завршних материјала и боја, *стр.* 36**
- V.4.6.9. **Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр.* 36**
- V.4.6.10. **Паркирање на парцели, *стр.* 36**
- V.4.6.11. **Уређење слободних површина парцеле, *стр.* 36**
- V.4.6.12. **Ограђивање грађевинске парцеле, *стр.* 36**
- V.4.6.13. **Услови и могућности фазне реализације, *стр.* 37**
- V.4.6.14. **Правила и услови за евакуацију отпада, *стр.* 37**
- V.4.6.15. **Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр.* 37**

- В.5.** Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта, *стр. 39*
- В.5.1.** Предмер и предрачун радова на уређивању јавног грађевинског земљишта, *стр. 39*
  
- В.6.** Урбанистичке мере заштите, *стр. 40*
- В.6.1.** Урбанистичке мере за заштиту животне средине, *стр. 40*
- В.6.2.** Урбанистичке мере за заштиту од пожара, *стр. 40*
- В.6.3.** Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода и ратних дејстава, *стр. 40*

## **С. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА**

- С.1.** Правила грађења у спољној зони, *стр. 41*
  - С.1.1.** Правила парцелације, *стр. 41*
  - С.1.1.1.** Правила парцелације за породично становање, *стр. 42*
  - С.1.1.2.** Правила парцелације за пословне објекте, *стр. 42*
  - С.1.1.3.** Правила парцелације за интерне саобраћајне површине, *стр. 42*
  - С.1.1.4.** Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте, *стр. 42*
  - С.1.2.** Услови за пешачке и колске приступе парцелама, *стр. 42*
  - С.1.3.** Могућности и ограничења начина коришћења објеката, *стр. 43*
  - С.1.4.** Типологија објеката, *стр. 43*
  - С.1.5.** Положај објеката према јавној површини, *стр. 43*
  - С.1.6.** Положај према границама суседних парцела, *стр. 43*
  - С.1.7.** Упуштање делова објекта у јавну површину, *стр. 44*
  - С.1.8.** Параметри за парцеле у зони, *стр. 44*
  - С.1.8.1.** Степен заузатости (С -%), *стр. 44*
  - С.1.8.2.** Индекс изграђености (И), *стр. 44*
  - С.1.9.** Дозвољена спратност-висина објеката, *стр. 44*
  - С.1.10.** Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр. 44*
  - С.1.10.1.** Обликовање завршне етаже и крова, *стр. 44*
  - С.1.10.2.** Примена завршних материјала и боја, *стр. 45*
  - С.1.11.** Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр. 45*
  - С.1.12.** Паркирање на парцели, *стр. 45*
  - С.1.13.** Уређење слободних површина парцеле, *стр. 46*
  - С.1.14.** Ограђивање грађевинских парцела, *стр. 46*
  - С.1.15.** Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр. 46*
  - С.1.16.** Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр. 46*
  - С.1.17.** Услови и могућности фазне реализације, *стр. 46*
  - С.1.18.** Правила и услови за евакуацију отпада, *стр. 47*
  - С.1.19.** Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру, *стр. 47*
  
- С.2.** Правила грађења у средишњој зони, *стр. 47*
  - С.2.1.** Правила парцелације, *стр. 47*
  - С.2.1.1.** Правила парцелације за породично становање, *стр. 47*
  - С.2.1.2.** Правила парцелације за вишепородично становање, *стр. 47*
  - С.2.1.3.** Правила парцелације за пословне објекте, *стр. 47*
  - С.2.1.4.** Правила парцелације за интерне саобраћајне површине, *стр. 48*
  - С.2.1.5.** Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте, *стр. 48*
  - С.2.2.** Услови за пешачке и колске приступе парцелама, *стр. 48*
  - С.2.3.** Могућности и ограничења начина коришћења објеката, *стр. 48*
  - С.2.4.** Типологија објеката, *стр. 48*
  - С.2.5.** Положај објеката према јавној површини, *стр. 48*
  - С.2.6.** Положај према границама суседних парцела, *стр. 49*
  - С.2.7.** Упуштање делова објекта у јавну површину, *стр. 49*
  - С.2.8.** Параметри за парцеле у зони, *стр. 49*

- C.2.8.1. Степен заузатости (C -%), *стр. 49*
- C.2.8.2. Индекс изграђености (И), *стр. 49*
- C.2.9. Дозвољена спратност-висина објеката, *стр. 49*
- C.2.10. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр. 50*
- C.2.10.1. Обликовање завршне етаже и крова, *стр. 50*
- C.2.10.2. Примена завршних материјала и боја, *стр. 50*
  
- C.2.11. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр. 50*
- C.2.12. Паркирање на парцели, *стр. 50*
- C.2.13. Уређење слободних површина парцеле, *стр. 51*
- C.2.14. Ограђивање грађевинских парцела, *стр. 52*
- C.2.15. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр. 52*
- C.2.16. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр. 52*
- C.2.17. Услови и могућности фазне реализације, *стр. 52*
- C.2.18. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр. 52*
- C.2.19. Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру, *стр. 52*
  
- C.3. Правила грађења у централној зони, *стр. 52*
  
- C.3.1. Правила парцелације, *стр. 52*
- C.3.1.1. Правила парцелације за вишепородично становање, *стр. 52*
- C.3.1.2. Правила парцелације за пословне објекте, *стр. 53*
- C.3.1.3. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине, *стр. 53*
- C.3.1.4. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте, *стр. 53*
  
- C.3.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама, *стр. 53*
- C.3.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката, *стр. 53*
- C.3.4. Типологија објеката, *стр. 53*
- C.3.5. Положај објеката према јавној површини, *стр. 53*
- C.3.6. Положај према границама суседних парцела, *стр. 53*
- C.3.7. Упуштање делова објекта у јавну површину, *стр. 53*
- C.3.8. Параметри за парцеле у зони, *стр. 54*
- C.3.8.1. Степен заузатости (C -%), *стр. 54*
- C.3.8.2. Индекс изграђености (И), *стр. 54*
- C.3.9. Дозвољена спратност-висина објеката, *стр. 54*
- C.3.10. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр. 54*
- C.3.10.1. Обликовање завршне етаже и крова, *стр. 54*
- C.3.10.2. Примена завршних материјала и боја, *стр. 55*
- C.3.11. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр. 55*
- C.3.12. Паркирање на парцели, *стр. 55*
- C.3.13. Уређење слободних површина парцеле, *стр. 56*
- C.3.14. Ограђивање грађевинских парцела, *стр. 56*
- C.3.15. Услови и могућности фазне реализације, *стр. 56*
- C.3.16. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр. 56*
- C.3.17. Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру, *стр. 56*

#### **D. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

- D.1. Статус планске документације, *стр. 57*
- D.2. Локације за даљу планску разраду, *стр. 57*
- D.3. Локације за које је неопходна верификација идејног пројекта, *стр. 57*
- D.4. Услови и мере за спровођење плана, *стр. 57*

#### **E. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

**ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

- 1	Диспозиција простора у односу на град	Р 1:25 000
- 2	Извод из ГП-а Панчева са границом простора за који се ради план	Р 1:10000
- 3	Катастарско-топографски план са границом плана детаљне регулације	Р 1:1000
- 4	Постојеће стање – намена површина	Р 1:1000
- 5	План намене површина	Р 1:1000
- 6	План саобраћајница са нивелацијом и план зелених површина	Р 1:1000
- 7	План регулације	Р 1:1000
- 8	План инфраструктуре	Р 1:1000
- 9	План поделе грађевинског земљишта и план препарцелације јавних површина	Р 1:1000
- 10	Профили саобраћајница	Р 1:100

**ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Услови и документација надлежних организација
2. Одлука о изради Плана
3. Извештај о јавном увиду

**ОБАВЕШТЕЊЕ**

Повлачи се текст Плана детаљне регулације за насеље “Миса 2” у Панчеву, који је објављен у “Службеном листу града Панчева” број 15/2008. Након сравњења, утврђено је да је објављен текст који је био упућен на јавну расправу, а не План детаљне регулације за насеље “Миса 2” у Панчеву, који је донела Скупштина града Панчева дана 18. децембра 2008 године

**Секретаријат за скупштинске послове,  
послове гредоначелника и градског већа**

# САДРЖАЈ

Ред. бр.	ПРЕДМЕТ	Стр.
<b>СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВА</b>		
79.	План детаљне регулације за насеље “Миса 2 “ у Панчеву.....	1
<b>СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА СКУПШТИНСКЕ ПОСЛОВЕ, ПОСЛОВЕ ГРАДОНАЧЕЛНИКА И ГРАДСКОГ ВЕЋА</b>		
	Обавештење о повлачењу текста План детаљне регулације за насеље “Миса 2” у Панчеву објављеног у “Службеном листу града Панчева” бр. 15/2008 .....	55