



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

## ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 32. ГОДИНА VII

ПАНЧЕВО, 29. децембар 2014. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 10.375,30

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС), чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07 и 83/14-др.закон), члана 22. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“ бр. 135/04 и 88/10), члана 39. став 1. тачка 5. и члана 98. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 1/14– пречишћен текст и 24/14), Генералног урбанистичког плана Панчева (“Сл.лист града Панчева” бр. 23/12) и Одлуке о изради Плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево („Службени лист града Панчева“ број 25/09) Скупштина града Панчева, на седници одржаној 29. децембра 2014. године донела је:

### ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 7 - ЛУКА ДУНАВ, „GREEN FIELD 2“, СТАРА УТВА И СТАКЛАРА У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

#### Члан 1.

Доноси се План генералне регулације Целина 7 - Лука Дунав, „Green field 2“, Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево (у даљем тексту: План).

#### Члан 2.

Укупна површина обухвата Плана износи 331ha 25a 14m<sup>2</sup>.

#### Члан 3.

Основни циљеви израде овог плана су: дефинисање јавног интереса (површине јавне намене), одређивање градског грађевинског земљишта и његово рационалније коришћење, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, провера постојећих капацитета изградње и подизање нивоа стандарда становања и пословања,

активирање простора који се не користе својим пуним капацитетом и увођење нових савремених/атрактивних садржаја, решавање проблема стационарног саобраћаја, побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите, дефинисање правила изградње за директно спровођење из овог плана и дефинисање смерница за просторе који ће се даље разрађивати израдом планова детаљне регулације и/или урбанистичких пројеката.

#### Члан 4.

Саставни део ове Одлуке је План генералне регулације Целина 7 - Лука Дунав, „Green field 2“, Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево израђен од стране Јавног предузећа „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево са Извештајем о стратешкој процени утицаја Плана генералне регулације Целина 7 - Лука Дунав, „Green field 2“, Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево на животну средину израђен од ДОО „Андзор еџинџинг“ Нови Сад.

#### Члан 5.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчева“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ПАНЧЕВО

СКУПШТИНА ГРАДА  
БРОЈ: П-04-06-17/2014-10

Панчево, 29. децембар 2014. године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ  
Филип Митровић, дипломирани економиста, с.р.

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС"бр.72/2009 и 81/09-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС), чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник РС" број 129/07 и 83/14-др.закон), члана 39. став 1. тачка 5. и 98. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 1/14-пречишћен текст и 24/14) и Одлуке о изради Плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Службени лист града Панчева" број 25/09), Скупштина града Панчева на II-04-06-17/2014-10 седници одржаној 29.12.2014.године донела је

**П Л А Н   Г Е Н Е Р А Л Н Е   Р Е Г У Л А Ц И Ј Е**  
**Ц Е Л И Н А   7**  
**ЛУКА ДУНАВ, "GREEN FIELD"2, СТАРА УТВА И СТАКЛАРА**  
**у насељеном месту Панчево**

## У В О Д

**Изради Плана се приступило на онову** Одлуке о изради планова генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Службени лист града Панчева" број 25/09), Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009 и 81/09-исправка 64/2010-УС и 24/2011,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС) и Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских до/кумената ("Сл.гласник РС" бр. 31/2010, 69/2010, 16/2011).

**На основу Одлуке о изради Плана израда је поверена** ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево.

**Плански основ** за израду Плана је Генерални урбанистички план Панчева ("Службени лист општине Панчево" број 23/2012).

Просторно-планска решења су усклађена са прописима који посредно и непосредно регулишу ову област.

## А ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Израдом овог плана утврђује се намена земљишта, правила уређења и грађења, правци и коридори за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и осталу инфраструктуру.

Основни циљеви израде овог плана су:

- дефинисање јавног интереса (површине јавне намене),
- одређивање градског грађевинског земљишта и његово рационалније коришћење,
- побољшање нивоа инфраструктурне опремљености,
- провера постојећих капацитета изградње и подизање нивоа стандарда становања и пословања,
- активирање простора који се не користе својим пуним капацитетом и увођење нових савремених/атрактивних садржаја,
- решавање проблема стационарног саобраћаја,
- побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите,
- дефинисање правила изградње задиректно спровођење из овог плана и дефинисање смерница за просторе који ће се даље разрађивати израдом планова детаљне регулације и/или урбанистичких пројеката.

**A1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА**

- **Граница плана и обухват грађевинског подручја**

**Подела на целине за даљу планску разраду и опис граница планова генералне регулације**

Одлуком о изради Плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево („Сл. лист града Панчево“ бр. 25/09) предвиђена је просторна подела подручја обухваћеног ГУП-ом на једанаест просторних целина за које ће се израђивати планови генералне регулације:

**Целина 7 - ПГР "Лука Дунав", "GREEN FRIELD", СТАРА УТВА И СТАКЛАРА**

ПГР "Лука Дунав", "GREEN FRIELD", СТАРА УТВА И СТАКЛАРА, број 7, просторно је дефинисана са северне стране тако сече катастарску парцелу бр.6950/14. Тачка пресека налази се на продужетку границе катастарских парцела бр.6950/14 и 6950/6 са левом обалом реке Тамиш (катастарска парцела бр.1037).

Даље граница иде на североисток северном границом катастарских парцела бр. 6950/6, 6958/10, 6970/3 (пут), 6969/8, 6972/7, 8082/4, 6980/4, 6979/4, 6978/5, 6817/4, 6816/5, 8106/10, 6879/2, 6876/5, 6876/6, 6876/4, 6876/7, 6825/12, 6824/2, 6822, 8067/2 (ул. Жарка Зрењанина), 8063/2 (ул. Првомајска), граница се ломи и скреће на исток тако сече катастарску парцелу 8063/2 (ул. Првомајска), и иде регулационом линијом улице Радивоја Кораћа (сече или иде границом катастарских парцела бр. 6623/2, 6742/240 и 6742/236 и до пресека са границом између катастарских општина Панчево и Војловица.

Граница се ломи и иде у правцу југозапада и иде границом између катастарских општина Панчево и Војловица, границом ул. Жарка Зрењанина (катастарска парцела бр. 8080), даље иде јужном регулационом линијом ул. Тозе Марковића (катастарска парцела бр. 8083/1).

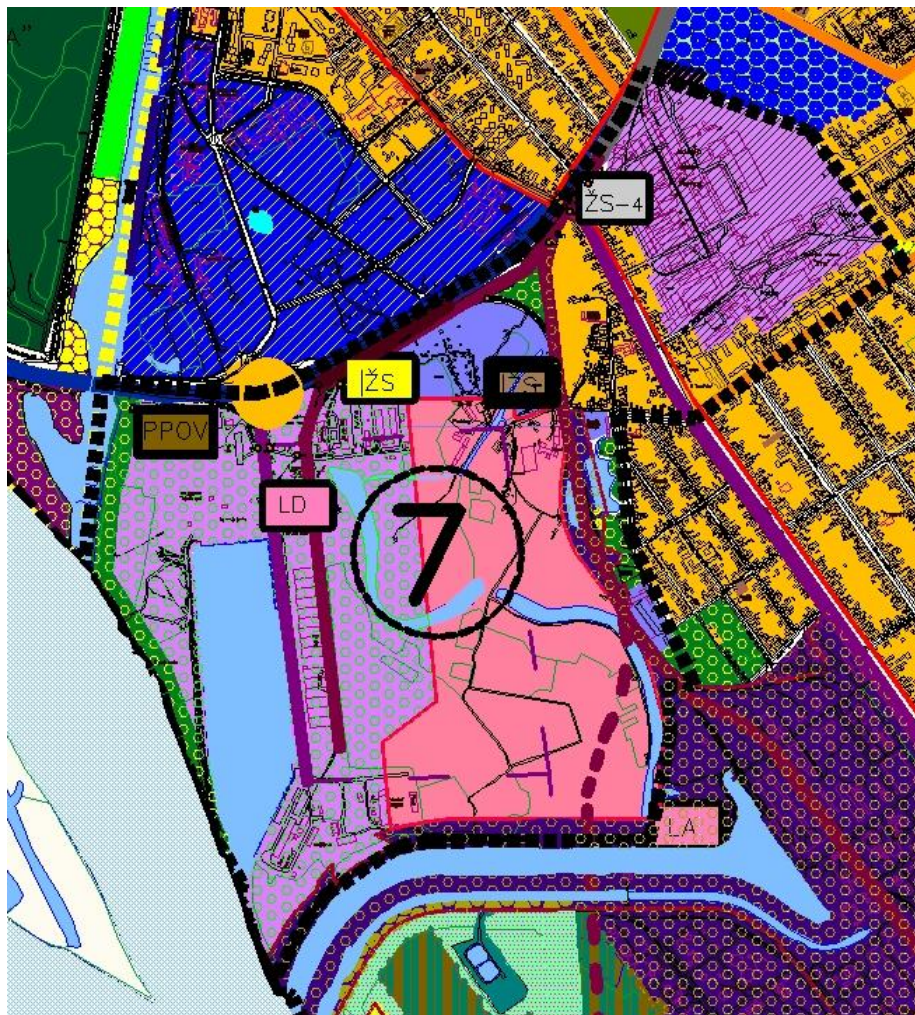
Граница се ломи и скреће на југ и југоисток тако прати десну регулациону линију улице Борислава Шипоша ( катастарска парцела бр. 8085), граница се ломи и скреће на северозапад тако што иде границом парцела улице Борислава Шипоша (катастарска парцела бр. 8085) и катастарске парцеле бр. 7746/1 до пресека са индустријском пругом , тј. иде границом катастарске парцеле бр. 7746/2, поново се граница ломи и скреће на југ тако што иде северном границом катастарских парцела бр. 8177/8 и 7747/9.

Граница се ломи и иде на запад и југозапад, јужном границом катастарских парцела бр. 7747/9, 7747/10, 7747/8, 7747/2, 7747/4, 7747/5 и 7747/7 до реке Дунав.

У поменутој тачки граница се ломи и иде на северозапад тако што иде левом обалом реке Дунав, тј. поклапа се са границом ГУП-а града Панчево до ушћа реке Тамиш у реку Дунав. У поменутој тачки граница се ломи и скреће на север тако што иде левом обалом реке Тамиш до почетне тачке описа ПГР "Лука Дунав", "GREEN FRIELD", СТАРА УТВА И СТАКЛАРА.

Површина обухвата ПГР "Лука Дунав", "GREEN FRIELD", СТАРА УТВА И СТАКЛАРА Бр.7 износи 331ха 25ари 14м<sup>2</sup>.

- Обавезе, услови и смернице из планске документације вишег реда и других развојних планова





**Зоне намена за јавне потребе**

Јавне службе, објекти и комплекси

Концепт плана односи се на:

- флексибилност просторне организације, повезаност и бољу покривеност свих делова града овим службама,
- унапређење укупне структуре функција и садржаја јавних објеката и комплекса примерено потребама његових корисника,
- подизање нивоа стандарда норми и критеријума у организацији јавних служби,
- афирмацију и развој механизма који ће омогућити учешће корисника и различитих инвеститора у будућем развоју и побољшању квалитета функционисања јавних служби и објеката,
- побољшање нивоа опремљености, уређења, обликовања (зеленило, урбани мобилијар, итд.),
- формирање атрактивних и контекстуално препознатљивих просторних целина са могућношћу мултифункционалног коришћења простора.

**Зелене и рекреативне површине**

Систем зелених површина

Развојне могућности система зелених површина

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

Концепција организовања зелених површина из претходног Генералног урбанистичког плана је настављена и проширена. Основна одлика овог система је да је за његово формирање потребан дужи временски период. Идеја водилца је да се формира заштитни зелени појас око града, потом његово повезивање, уз помоћ зелених продора, са мањим зеленим површинама унутар градског ткива. За потпуну усклађеност са концепцијом потребно је да се постојеће зелене површине повежу зеленилом дуж саобраћајница. Такође, предвиђа се на правцима нове изградње постизање норматива из ове области. Предвиђено је и формирање мреже ветрозаштитних појасева у оквиру неизграђених површина у непосредном окружењу града, такође дуж саобраћајница, као и у зонама заштите водених токова.

Систем зелених површина мора да од подређене добије улогу примарне градске инфраструктуре. Целокупна концепција подизања зелених површина треба да се реализује кроз даљу планску разраду, детаљније студије кроз које ће се урадити валоризација постојећих зелених површина и стање животне средине у глобалу.

Заштитни зелени појасеви у индустријској зони

Претходним планским документима, као и овим ГУП-ом, предвиђен је заштитни појас између индустријских погона и насеља Војловица и Топола. Његово деловање треба употпунити заштитним зеленилом у оквиру комплекса свих фабрика у јужној зони. Ови заштитни појасеви ће се детаљније разрађивати нижим планским документима. Њихова улога је у заштити од аерозагађења, затим, визуелна баријера од околног простора, смањење утицаја ваздушних струјања у усмеравању гасова ка насељима, уз њихову апсорпцију кроз процесе фотосинтезе. Томе треба додати естетске вредности које имају позитиван психолошки утицај како на запослене, тако и на становнике околних насеља.

**Становање**

Становање и стамбено ткиво

Примарни циљ развоја становања који овај плански документ треба да афирмише је обезбеђење одговарајућих просторно-планских предуслова за планирање, пројектовање и изградњу квалитетних стамбених простора за све категорије становништва, на целокупној територији града.

У складу са наведеним општим променама у друштву, овим ГУП-ом постављени су и одговарајући циљеви у стамбеној изградњи Панчева, од којих су најважнији следећи :

- потпуна урбана обнова као једно од битних стратешких опредељења, што подразумева прихватање сваке грађевинске иницијативе која је у складу са овим ГУП-ом;
- промена намене површина, које су у претходном ГУП-у планиране а нису реализоване због разних разлога;
- укључивање зона бесправне градње под условом да се не ометају главни саобраћајни и инфраструктурни коридори и будуће површине од јавног интереса, као и да услови становања на таквим површинама задовољавају основне стандарде по питању стабилности терена, хигијенских и еколошких параметара;
- заокруживање изграђених целина у функционалном погледу на правцима ширења изграђеног ткива;

- планирање резервних површина за случај непредвиђеног пораста потреба за стамбеним фондом;
- омогућавање размештаја планираних делатности у оквиру стамбених зона са циљем остваривања више намена, што само по себи значи постизање разноврсности и атрактивности стамбеног простора;
- обезбеђење услова породицама у рубној и спољној зони да поступно поправљају своје стамбене услове у складу са планском документацијом;
  - уважавање сваке грађанске интервенције од формирања читавих нових насеља или блокова до малих адаптација које се односе на побољшање квалитета града, како у погледу животне средине, тако и у социјалном, економском и естетском погледу.

### **Пословно-услугне зоне**

Планиране пословно услужне зоне су овим ГУП-ом дефинисане као простори где ће бити могућа градња пословних, пословно/трговинских или трговинских објеката и других услужних објеката као и стамбених објеката.

У пословно услужној зони планирају се објекти трговине (робни центри, робно-услужни центри, мегамаркети и др.) као и објекти пословања које чине мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима града тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству.

### **Робно транспортни центар**

У оквиру граница ГУП-а Панчева постоји једна робно-транспортна зона - Лука "Дунав" Панчево (међународна лука) за коју се у наредном периоду очекује примерен развој у сваком погледу обзиром на њен привредни значај за сам град и шири регион.

### **Комунално-сервисне зоне**

Градско постројење за пречишћавање отпадних вода

Градско постројење за прераду отпадних вода постоји као посебан комплекс између „Петрохемије“ Азотариног канала и обале Дунава.

ГУП-ом је предвиђена могућност проширења овог комплекса у овину непосредног окружења.

#### **8.1.2.2 Фекална канализација**

Градско постројење за пречишћавање отпадних вода за 100.000 еквивалентних становника је планирано у јужној индустријској зони то јест залеђу Луке „Дунав“.

#### **8.1.2.3. Атмосферска канализација**

Да би се покрила цела територија града атмосферском канализацијом било би потребно да се изгради још око сто километара секундарних канала и колектора. Поред тога постојећа кишна канализација, која је у једном делу старија више од седамдесет година мора да се реконструише.

У првој фази приоритети су Стрелиште, Горњи град, Војловица и Топола где би требало изградити око тридесет километара атмосферске канализације, затим реконструисати старе колекторе у дужини од око пет километара и изградити црпну станицу на уливу у Тамиш.

### **Индустријско-пословне зоне**

Пословно-индустријска зона планирана је у северном делу града у овину комплекса нове фабрике авиона „Утва“, у источном делу града уз реку Надел и у јужном делу града испод комплекса Индустријског комплекса „Гринфилд 1“.

Постојећи комплекси старих фабрика „Индустрије стакла Панчево“ и фабрике авиона „Утва“ планирано је да се у наредном периоду такође користе за пословно-индустријску намену.

Ове зоне дефинисане су као простори где ће бити могућа градња привредних/производних објеката које се могу подизати поред становања и који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине.

### **Green field“ индустријске зоне**

Планиране "Green field" индустријске зоне су овим ГУП-ом дефинисане као простори где ће бити могућа градња привредних/индустријских објеката који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине.

Не дозвољава се изградња оних погона који загађују животну средину (базична хемијска индустрија, топионице, скробаре и друга индустрија која ствара више ризика и конфликта према нивоу еколошког оптерећења). У оквиру green field индустријске зоне дозвољава се изградња и развој робно-транспортних центара.

Нове локације за "Green field" индустрију су:

Зона уз насеље Топола и Луку "Дунав" Панчево;

## **Б ПЛАНСКИ ДЕО**

### **Б 1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

#### **Б.1.1. Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена**

##### **Б.1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина**

Територија у оквиру грађевинског подручја града Панчева је, концептом разраде кроз планове генералне регулације, подељена на 11 просторно-функционалних целина.

Простор који је предмет овог плана представља Целину 7 –Лука Дунав, "GREENFIELD"2, Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево и обухвата већ формиране урбанистичке целене.

Концепција уређења простора дефинисана је на основу смерница Генералног урбанистичког плана, важеће планске документације, анализе постојећег стања, спелих услова надлежних јавних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе генералног плана.

Концепт плана је дефинисан на основу постојећег стања, уз задржавање постојећих намена становања, пословања као пратећих намене становања, привредних и услужних делатности. Дефинише регулацију улица са стационарним саобраћајем и простор зелених површина. Дефинишу се дозвољене врсте делатности у оквиру зона које су прихватљиве са становишта заштите животне средине и преовлађујуће намене зоне.

План дефинише и грађевински фонд, тј. просторе за нову градњу, заокружује саобраћајну матрицу насеља, омогућава опремање свом потребном инфраструктуром, ствара услове за развијање нових пословно-услужних садржаја, становања и пратећих садржаја становања (трговина, услуге, угоститељство и сл.) и green field локација.

Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати обезбеђен приступ са јавне површине.

##### **Б.1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама**

Простор урбанистичке целине се дефинише кроз целине у оквиру 4 зоне:

##### **Зона јавних намена**

- јавне функције и службе (управа и администрација)
- здравство
- образовање
- комуналне зоне и објекти
- јавно зеленило
- саобраћај

##### **Зона становања**

- становање у разграђеним градским блоковима

##### **Зона пословања**

- пословно-услужна зона
- робно-транспортни центар
- пословно-производно-стамбена зона,

##### **Привредна зона**

- пословно-индустријска зона
- Greenfield индустрија

## **ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА**

### **Јавне функције и службе (Управа и администрација)**

представља простор где су скоцентрисане управне, административне, друштвене и сличне институције јавне намене.

Ову целину чине установе као што су Градска управа, ЈКП-ови, ЈП-ови, МУП, центри месних заједница, установе, поште, туристичке организације, Заводи, Фондови, Коморе, Синдикалне организације и др.

У оквиру границе Плана Целина 7 постоји објект поште као објект јавне функције.

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

Нови објекти овакве намене могу да се граде на површинама свих намена, уз одговарајућу стручну и јавну проверу погодности локације и решења уз задовољење високих критеријума у архитектури и успостављање добрих односа са непосредним градским окружењем.

Површине за потребе стационарног саобраћаја решавају на сопственој парцели или на за то наменски резервисаним површинама у суседним блоковима.

У границама ових комплекса и објеката дозвољени су сви радови као и за објекте других намена (изградња, санација, адаптација, доградња, надзиђивање, реконструкција, рушење), уз стриктно поштовање законских услова и програма развоја надлежних институција за ову делатност (министарства, завода за заштиту споменика и сл.).

Јавни објекти од општег интереса могу имати подрумске или сутеренске просторије.

Спратност јавних објеката од општег интереса може се мењати у оквиру вредности дефинисаних Планом и условљена је предходном изградом урбанистичког пројекта.

### **Здравство**

чине објекти и комплекси у функцији здравства (клинике, институти, домови здравља, државне амбуланте, државне специјалистичке службе, државне апотеке).

Централне функције (постојећи објект дома здравља) планирано је да се и даље развијају на постојећим локацијама у складу са просторним могућностима сваке локације понаособ.

### **Образовање**

обухвата школске и предшколске установе и комплексе. Постојећи комплекс основне школе "Борисав Петров Браца" задржава се на постојећој локацији. Планом се предвиђа даља планска разрада зоне планом детаљне регулације, а у складу са Условима надлежних институција, Законом о планирању и изградњи, Законом о заштити животне средине (поглавље Плана Б.4.1. Зоне и локације за даљу разраду).

### **Комуналне зоне и објекти**

обухвата комплексе комуналних површина, објеката и постројења, као и објекте инфраструктуре.

Осим ових површина, објекти и постројења за обављање других неопходних комуналних послова и услуга овим Планом даје се могућност формирања појединачних мањих комплекса у насељу у оквиру насељских блокова или у оквиру профила насељских саобраћајница (аутоматска телефонска централа, трафо станице, мернорегулационе станице, итд.).

**Јавно зеленило** обухвата блоковско зеленило, парковске површине и заштитно зеленило.

### **Заштитно зеленило**

Предвиђен је заштитни појас између стамбених насеља и производних погона околних зона (производно-услугне зоне, пословно индустријске зоне и зоне робно транспортног центра). Његова улога је заштита од аерозагађења, визуелна баријера од околног простора, смањење утицаја ваздушних струјања у усмеравању гасова ка насељима, уз њихову апсорпцију кроз процесе фотосинтезе. Томе треба додати естетске вредности које имају позитиван психолошки утицај како на запослене, тако и на становнике околних насеља.

### **Парковске површине и блоковско зеленило**

Зелене површине унутар блокова вишепородичног становања, представљају површине на којима осим површинама под зеленилом могу да се планирају садржаји као што су дечја игралишта, урбани мобилијар, пешачке стазе и површине, унутарблоковске саобраћајнице и колски прилази. Планом се предвиђа даља планска разрада планом детаљне регулације за подручје "Стара Утва" у оквиру кога су и површине блоковског зеленила насеља "Утва".

### **Саобраћајне површине**

Све саобраћајне површине, односно насељске саобраћајнице у пуном профилу са зонама уличног зеленила су јавне површине.

## **ЗОНА СТАНОВАЊА**

### **Становања у разграђеним градским блоковима**

обухвата делове грађевинских блокова бр. 175 и 176.



Планом се предвиђа даља планска разрада зоне планом детаљне регулације, а у складу са Условима надлежних институција, Законом о планирању и изградњи, Законом о заштити животне средине (поглавље Плана Б.4.1. Зоне и локације за даљу разраду).

## **ЗОНА ПОСЛОВАЊА**

### **Пословно-услугна зона**

обухвата грађевинске блокове бр. 198 и 173 ободно у односу на стамбено насеље и обилазницу државни пут М1.9.

Намена у овој зони је радно-пословно-производна. Становање у овој зони није дозвољено. Зона се дефинише као простор где је могућа градња привредних/индустријских објеката који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине. Не дозвољава се изградња погона који загађују животну средину.

### **Робно транспортни центар**

обухвата грађевински блок бр. 195 и део блока бр. 197, тј простор јужно од обилазнице – државни пут М1.9. у делу постојећих пословних комплекса ("Лука Дунав", "Гранекспорт"). Планом се предвиђа даља планска разрада планом детаљне регулације (поглавље Плана Б.4.1. Зоне и локације за даљу разраду).

### **Пословно-производно-стамбена зона**

обухвата делове грађевинских блокова 168-172 и део грађевинског блока бр. 174 који су већим делом изграђена површина. Постојеће становање се са једне стране Спољностарчевачке улице граничи са пословно-индустријском зоном и са друге стране Спољностарчевачке улице са пословно-услугном зоном. Уз претежно породично становање приземног типа у овој зони присутни су пословни и производни комплекси (магацини, стоваришта, производни погони, услужне делатности и др.).

Постојеће становање се задржава, али се у складу са карактеристикама простора правилима грађења усмерава ка развоју пословања и производње, као делатностима примереним окружењу и његовој претежној намени.

## **ПРИВРЕДНА ЗОНА**

### **Пословно индустријска зона**

Обухвата део грађевинског блока 197 у делу постојећих пословних комплекса ХИП "Петроласт", "Фимпак" и "Центротекстил". Обухвата пословно индустријски комплекс "Стаклара" и пословно индустријски комплекс "Стара Утва" за које се планом предвиђа даља планска разрада зоне планом детаљне регулације. У оквиру зоне дозвољава се изградња и развој робно-транспортних центара као компатибилне намене.

### **Greenfield индустрија**

Планиране "Green field" индустријске зоне дефинисане као простори где ће бити могућа градња привредних/индустријских објеката који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине.

Не дозвољава се изградња оних погона који загађују животну средину (базична хемијска индустрија, топионице, скробаре и друга индустрија која ствара више ризика и конфликта према нивоу еколошког оптерећења). У оквиру green field индустријске зоне дозвољава се изградња и развој робно-транспортних центара.

### Б.1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља

Земљиште обухваћено овим планом генералне регулације има статус грађевинског земљишта и налази се у јавној својини и другим облицима својине. Према начину коришћења дели се на грађевинско земљиште јавне намене и грађевинско земљиште остале намене. Грађевинско земљиште јавне намене не може се отуђити из јавне својине.

Грађевинско земљиште јавне намене у оквиру границе обухвата Плана, чине:

1. Саобраћајнице (постојеће и планиране);
2. Јавне функције;
3. Установе здравствене заштите;
4. Комуналне зоне и објекти;
5. Зоне заштитног зеленила.

Биланс површина јавне намене у оквиру овог плана генералне регулације је дат у следећој табели:

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
<b>I</b>	<b>Јавна намена</b>	<b>32 15 96</b>	<b>9,71%</b>
1	Саобраћајнице	29 70 91	8,97%
2	јавне функције	0 02 40	0,01%
3	здравство	0 10 23	0,03%
4	комуналне зоне и објекти	0 21 19	0,06%
5	зоне заштитног зеленила	2 11 23	0,64%
<b>II</b>	<b>Остала намена</b>	<b>299 09 18</b>	<b>90,29%</b>
	<b>Укупна површина грађевинског земљишта</b>	<b>331 25 14</b>	<b>100,00%</b>

### Б.1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте

#### Б.1.2.1. Локације и попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од целих и делова катастарских парцела у к.о. Панчево наведених у табели образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене, и то следећи бројеви:

- од 1 до 17 саобраћајнице.
- ЈФ1 – пошта
- 31 – здравствена установа
- К31 – комунална зона
- Од 331 до 335 – зоне заштитног зеленила

Обзиром да се граница овог Плана преклапа са границама Плана генералне регулације Целина 1 – Шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево (Сл.лист града Панчева бр.19/2012) и Целина 2 – Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево (Сл.лист града Панчева бр.20/2012), као и са Планом детаљне регулације подручја „Мали рит“ у Панчеву (Сл.лист града Панчева бр.15/2012), који су већ усвојени, регулација јавних површина у подручју преклапања је преузета из наведених Плана и то:

- а. За саобраћајнице Мр.2 и Мр.3 из Плана детаљне регулације подручја „Мали рит“;
- б. За саобраћајнице 2 и 3 из Плана генералне регулације Целина 2 – Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом; и
- с. За саобраћајнице Ц1-104 и Ц1-1' из Плана генералне регулације Целина 1 – Шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево.

План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене је основ за израду Пројекта геодетског обележавања а на основу извода из предметног плана и копије плана, и након добијања потврде од стране надлежне општинске управе, сходно члану 65 Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011). Обзиром да је овај план генералне регулације рађен на дигиталним копијама катастарских планова, за потпуни план парцелације јавног земљишта потребно је извршити геодетско снимање предметних локација и на основу тога, заједно са планом парцелације из овог плана генералне регулације израдити пројекат геодетског обележавања и извршити спровођење промена у јавним књигама.

Након спроведене препарцелације грађевинског земљишта јавне намене створиће се услови за препарцелацију грађевинског земљишта остале намене.

## Саобраћајнице

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
1	железничка пруга	8106/19, 6823, 6824/1, 6877/1, 6816/7, 6812/1, 6815/2, 6812/5, 6816/2, 6818/2, 6978/2, 6979/2, 6980/2	2 83 07
1'	ул. Првوماјска	8063/1	0 31 46
Мр.2	Е-94 Панчево-пут-Београд	Регулација дефинисана у ПДР "Мали Рит"	12 20 20
Мр.3	ул. Жарка Зрењанина	Регулација дефинисана у ПДР "Мали Рит"	0 07 64
Ц1-1'	железничка пруга	Регулација дефинисана у ПГР Целина 1	1 13 30
Ц1-104	ул. Првوماјска	Регулација дефинисана у ПГР Целина 1	1 23 10
2	ул. Радивоја Кораћа	Регулација дефинисана у ПГР Целина 2	3 90 34
3	ул. С.Марковића и Б.Шипоша	Регулација дефинисана у ПГР Целина 2	2 47 28
4	планирана саобраћајница	6618	0 15 23
5	ул. Ж.Зрењанина	8080	1 03 11
6	планирана саобраћајница	6748	0 10 46
7	планирана саобраћајница	6811/1	0 05 98
8	планирана саобраћајница	6811/8,9	0 38 96
9	планирана саобраћајница	7025/2,4	0 09 82
10	ул. Б. Шипоша	7025/4, 6811/9	0 65 42
11	планирана саобраћајница	6811/9	0 12 84
12	ул. Авалска	7021/13, 6811/9	0 21 90
13	планирана саобраћајница	6816/2, 6990/8, 6991/1	0 81 34
14	ул. Тозе Марковића	8083/1, 8084/2, 7110/1,2	0 23 52
15	планирана саобраћајница	6969/3, 6950/17, 6970, 6974/3, 6973/1, 6974/5, 7660/1, 8082/5, 6973/2, 6983, 6985/1, 6986/1, 6990/6, 6990/1, 6990/15	1 06 80
16	планирана саобраћајница	7746/1,3, 15501	0 38 24
17	планирана саобраћајница	6812/3, 6813/1, 6993/8	0 20 90
<b>Укупна површина</b>			<b>29 70 91</b>

## Јавне функције

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
ЈФ1	Пошта	6776	0 02 40
<b>Укупна површина</b>			<b>0 02 40</b>

## Здравствене установе

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
31	здравствена установа	7025/2	0 10 23
<b>Укупна површина</b>			<b>0 10 23</b>

## Комуналне зоне и објекти

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
К31	комунална зона	6970	0 21 19
<b>Укупна површина</b>			<b>0 21 19</b>

## Зоне заштитног зеленила

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
331	Зона заштитног зеленила	6816/2,12	0 36 01
332	Зона заштитног зеленила	6812/1,3,4,5, 6816/2,3,4	0 07 37
333	Зона заштитног зеленила	6811/1	1 10 43
334	Зона заштитног зеленила	7769, 7746/1	0 30 42
335	Зона заштитног зеленила	7746/1	0 27 00
<b>Укупна површина</b>			<b>2 11 23</b>

## Б.1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена

У оквиру регулација улица, овим Планом не даје се могућност трансформације планираних садржаја. На парцелама за јавне објекте дозвољава се изградња и других објеката јавне намене, уколико за тим постоји потреба.

Дозвољена је трансформација објеката јавне намене у друге објекте јавне намене.

Уколико се накнадно установи да нема реалних потреба за садржајем школе на пр., могуће је планирати неке друге компатибилне, искључиво јавне садржаје (дечију установу, дом здравља, дом за стара лица и сл.).

План дефинише јавне објекте као централне садржаје (графички прилог Планирана намена простора са поделом на зоне / целине и смерницама за спровођење плана).

Уколико се укаже потреба јавни објекти се могу јавити у зонама компатибилне намене (зона породичног и вишепородичног становања, и др.).

Површине јавне намене намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине намењене другим функцијама.

Планирана намена површина у оквиру простора обухваћеног овим Планом дефинисана је одговарајућим графичким прилогом, на којем су приказане доминантне функције појединих делова.

Табела: Компатибилност намена

		СА ОВОМ НАМЕНОМ							
		Стамбено ткиво	Пословање	Привредне зоне	Јавни објекти и комплекси	Спортски објекти и комплекси	Зелене површине	Заштитно зеленило	Комуналне и инфраструктурне површине
ОВА НАМЕНА ЈЕ КОМПАТИБИЛНА	Стамбено ткиво	о	х <sup>1</sup>		х	х	х		х
	Пословање	х <sup>1</sup>	о	х	х	х	х		х
	Привредне зоне	х <sup>2</sup>		о	х <sup>5</sup>	х	х		х
	Јавни објекти и комплекси				о		х		х
	Спортски објекти и комплекси				х <sup>3</sup>	о	х		х
	Зелене површине				х <sup>4</sup>	х <sup>6</sup>	о		х
	Заштитно зеленило						х	о	
	Комуналне и инфраструктурне површине						х		о

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Становање је компатибилно са пословањем, како је то дато у правилима за становање.
2. У оквиру привредних зона може се наћи пословно становање као повремено и привремено, које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру.
3. У оквиру спортских комплекса могу се наћи комерцијални садржаји, хотелски капацитети, под условом да ти објекти не ремете основни карактер те површине, њену еколошку равнотежу и да не буду нижег значаја од простора зеленила у коме се зида. У оквиру спортских комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се наћи специјализоване школе (спортске, тренерске) или спортски кампуси, који користе садржаје спортског центра.
4. Изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних објеката у зеленим површинама под условом да ти објекти не ремете основни карактер те површине, њену еколошку равнотежу и да не буду мањег значаја од простора зеленила у коме се зида.
5. У оквиру привредних зона као пратећи садржаји саобраћајних површина могу се наћи садржаји центара, као што су мотели, и комерцијални садржаји, али без становања, осим пословног становања.
6. У оквиру зелених површина (осим заштитног зеленила) може да се организује зона пасивне рекреације, зона активног одмора.



### **Б.1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене**

#### **Б.1.2.3.1. ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА**

##### **Опште смернице и правила**

Индекс заузетости и индекс изграђености су дефинисани као максимално дозвољене вредности које није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности.

Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.

У обрачуну површина се поткровље и корисне подземне етаже рачунају са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.

На постојећим комплексима у оквиру којих су прекорачени неки урбанистички параметри или услови дефинисани овим планом, дозвољене су само интервенције у смислу редовног одржавања. Свака интервенција којом се повећава изграђена или покривена површина или врши промена делатности, подразумева обавезу поштовања свих параметара овог плана, тако да не буду прекорачене задате граничне вредности.

На постојећим објектима, код којих су прекорачене овим планом одређене грађевинске линије, или је удаљење од регулационе линије мање од минимално прописаног, или су испусти у јавну површину премашили максимално допуштене вредности, дозвољене су само интервенције редовног одржавања, адаптације, санације и реконструкције у постојећим габаритима, а свака интервенција на објекту којом се повећава изграђена површина, подразумева обавезу поштовања планом утврђених правила.

Ради заштите од евентуалних кишних вода, ката пода приземља мора бити најмање 0,20м изнад највише коте околног уређеног терена са које се приступа објекту, али не више од 1,20м.

Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затиму смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.

Површине које се налазе изнад подземних/сутеренских гаража, а покривене су зеленилом, обрачунавају се као редуковане зелене површине, тј. Са 80% у односу на површину коју покривају. Планиране намене у одређеним областима јавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу установе или институције надлежне за предметну област.

Потребни капацитети за паркирање и гаражирање ће се по правилу решавати на парцели, према дефинисаним нормативима.

У оквиру простора обухваћеном овим Планом од централних садржаја постоји комплекс Основне школе, Дома здравља и поште.

Остале централне функције као пратеће намене становања за потребе становања обухваћеном овим планом налазе се оквиру околних насеља Војловица, Топола и Стрелиште.

Последњих година се више развија приватни сектор – најчешће трговина, угоститељство и услуге и то у стамбеним блоковима, као и објекти складишта и велепродаје (грађевинског материјала и др.) и производни објекти. Иако је на овај начин побољшано снабдевање локалног становништва и даље недостају садржаји вишег урбаног стандарда из области културе, спорта, забаве, већи трговинско-пословни центри и сл.

Према законском одређењу, јавне службе су установе у којима се обезбеђује остваривање права, односно задовољење потреба и интереса грађана и организација у областима образовања, ученичког и студентског стандарда, науке, културе и информација, физичке културе, здравства и социјалног осигурања, социјалне заштите, друштвене бриге о деци и омладини, основни културно-забавни садржаји, затим, у њих се убрајају и органи друштвено-политичких заједница, интересне заједнице, удружења и коморе, друштвено-политичке и друштвене организације и удружења грађана, и слично.

**ПРАВИЛА ЗА ЗОНУ ЈАВНИХ НАМЕНА**

<p>Опис карактеристичне зоне јавне намене</p>	<p>Јавни објекти су објекти који садрже једну или више јавних служби, које могу бити његов једини садржај или се комбиновати са другим врстама садржаја и функција јавних зграда.</p> <p>Јавне површине представљају отворене градске просторе доступне свим грађанима и намењене општем коришћењу. Његов саставни део су и физичке структуре које га формирају по ободу и, заједно са њим, чине јединствену амбијенталну целину.</p> <p>У овом поглављу се обрађују следећи јавни објекти и површине који се могу налазити у свим зонама:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Управа и администрација (објекти за потребе државних органа)</li> <li>• Здравство</li> <li>• Образовање</li> <li>• Социјалне службе</li> <li>• Социјално и приступачно становање</li> <li>• Култура</li> <li>• Спорт и рекреација</li> <li>• Комуналне зоне и објекти</li> </ul> <p>Сви постојећи јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике.</p> <p>Све интервенције на јавним просторима и објектима, морају се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте/групаације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).</p> <p>Уређење слободних површина, њихово поплочавање, мобилијар, визуре, осветљење, акценти у простору, треба да допринесу стварању складног амбијента, примереног урбаном насељу.</p> <p>За све објекте јавне намене поребно је у оквиру дефинисаних параметара за зону испоштовати и нормативе пројектовања за објекте специфичне намене.</p> <p><b>Образовање</b></p> <p><b>Основне школе</b> су осмогодишње васпитно-образовне установе које треба да обезбеде потпуни обухват младих од 7-14 година и пружи им приближно исте услове наставе и боравка.</p> <p>Школске установе треба дефинисати према максималним нормативима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оптималан капацитет школе је 24 одељења (распон је 24 до 40 одељења);</li> <li>- земљиште се рачуна са мин.20,0м<sup>2</sup>/ученику у једној смени (мин.2,15м<sup>2</sup>/по становнику гравитирајућег простора) што подразумева и обезбеђивање простора за изградњу површина за физичке активности, школски врт (као и део терена резервисан за, евентуално, проширење капацитета школе);</li> <li>- за узраст I-IV разреда треба обезбедити пешачку дистанцу од максимално 300-600м (за старије разреде се може рачунати и на већу удаљеност).</li> </ul> <p>За изграђене блокове, дозвољено је преиспитивање наведених норматива дефинисаних законом, у смислу њиховог смањивања, због ограничених просторних могућности.</p> <p>Паркирање возила за потребе запослених и посетилаца треба обезбедити у границама парцеле и то према нормативу: за 10% запослених.</p> <p>Нормативи за дефинисање објеката <u>основношколских установа</u>:</p> <table border="1" data-bbox="475 1473 1359 1731"> <thead> <tr> <th>Капацитет</th> <th>24-40 одељења</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Објекат: м<sup>2</sup>/ кориснику</td> <td>мин. 6,5</td> </tr> <tr> <td>Објекат: м<sup>2</sup>/ становнику гравитирајућег подручја</td> <td>мин.0,4 мин.0,6</td> </tr> <tr> <td>Парцела: м<sup>2</sup>/кориснику</td> <td>мин. 25м<sup>2</sup>/ученику у једној у смени</td> </tr> <tr> <td>Парцела: м<sup>2</sup> /становнику гравитирајућег подручја</td> <td>мин.1,0 мин.1,5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Школски терени и дечија игралишта – Постојећи спортски терени и припадајући објекти (за фудбал, одбојку и кошарку) задржавају се на постојећим локацијама.</p> <p><b>Предшколска устаноава</b> – дечије установе су објекти намењени организованом боравку, васпитању, образовању и здравственој заштити деце предшколског узраста. У овим објектима дозвољене су искључиво намене везане за деце установе прописане законом и другим прописима. Предшколске установе треба дефинисати према максималним нормативима, при чему треба водити рачуна о усклађивању са нормативима ЕУ.</p> <p>Ако је објекат типа депанданса ДУ, треба да је формиран за групе до 80 деце са обезбеђеном слободном површином од 8,00м<sup>2</sup>/детету у непосредном окружењу.</p> <p>За изграђене објекте у насељу, дозвољено је преиспитивање наведених норматива дефинисаних законом, у смислу њиховог смањивања, због ограничених просторних</p>	Капацитет	24-40 одељења	Објекат: м <sup>2</sup> / кориснику	мин. 6,5	Објекат: м <sup>2</sup> / становнику гравитирајућег подручја	мин.0,4 мин.0,6	Парцела: м <sup>2</sup> /кориснику	мин. 25м <sup>2</sup> /ученику у једној у смени	Парцела: м <sup>2</sup> /становнику гравитирајућег подручја	мин.1,0 мин.1,5
Капацитет	24-40 одељења										
Објекат: м <sup>2</sup> / кориснику	мин. 6,5										
Објекат: м <sup>2</sup> / становнику гравитирајућег подручја	мин.0,4 мин.0,6										
Парцела: м <sup>2</sup> /кориснику	мин. 25м <sup>2</sup> /ученику у једној у смени										
Парцела: м <sup>2</sup> /становнику гравитирајућег подручја	мин.1,0 мин.1,5										

	<p>могућности.</p> <p>Саставни део њихове функције и ликовности представља озелењавање комплекса одговарајућим врстама садница и опремање мобилијаром (клубама, справама за игру и сл.) примерено узрасту деце.</p> <p>Нормативи за дефинисање објеката дечјих установа:</p> <table border="1" data-bbox="475 297 1331 472"> <tr> <td>Капацитет</td> <td>макс. 270 деце</td> </tr> <tr> <td>Објекат</td> <td>6,5 БГП/детету</td> </tr> <tr> <td>Парцела</td> <td>15м2 земљ./детету</td> </tr> <tr> <td>Спратност</td> <td>П+1</td> </tr> <tr> <td>Паркинг место на м2 објекта (или према броју запослених)</td> <td>ван парцеле (*) 1паркинг место/100м2</td> </tr> </table> <p>(*)Паркирање возила за запослене и посетиоце обезбедити ван комплекса предшколске установе, а према општим условима за паркирање за јавне службе. Код постојећих објеката у којима је паркирање остварено унутар комплекса, а нема могућности за његово измештање, ову површину одвојити од простора за игру и боравак деце, тако да она буду потпуно безбедна.</p> <p><b>Спортски терени и дечја игралишта</b></p> <p>Преглед минималних стандарда за спортска и дечја игралишта:</p> <table border="1" data-bbox="501 663 1407 987"> <thead> <tr> <th>Назив површине</th> <th>Максимално удаљење</th> <th>Минимално потребна површина</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>м</td> <td>м2/стан.</td> </tr> <tr> <td>Игралишта за децу од 3-6 год.</td> <td>50-300</td> <td>0,40</td> </tr> <tr> <td>Игралишта за децу од 6-11 год.</td> <td>50-500</td> <td>0,60</td> </tr> <tr> <td>Игралишта и спортске површине за децу од 11-14 год.</td> <td>100-1.000</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Игралишта и спортске површине за узраст изнад 14 год.</td> <td>1.000-1.500</td> <td>4,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Наведени нормативи су дати на нивоу препорука за минималне стандарде.</p> <p><b>Социјално становање</b> је становање које је намењено решавању стамбених потреба социјално угрожених и лако повредивих група. Социјално угрожене и лако повредиве групе којима је потребно пружити посебну помоћ при обезбеђивању адекватних услова становања су:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ младе породице са приходима недовољним за набавку стана,</li> <li>▪ самохрани родитељи,</li> <li>▪ породице са пуно деце и са ниским приходима,</li> <li>▪ избеглице,</li> <li>▪ привремено расељена лица,</li> <li>▪ Роми,</li> <li>▪ ратни и мирнодопски инвалиди,</li> <li>▪ старе особе и старачка домаћинства,</li> <li>▪ физички и ментално хендикепиране особе,</li> <li>▪ дуго незапослени без прихода и</li> <li>▪ друге друштвено рањиве категорије становника.</li> </ul> <p>Сви припадници ових група не улазе у категорију којој је потребна помоћ при решавању стамбеног питања. У ту категорију спадају само они припадници ових група који имају изузетне економске, социјалне, етничке, здравствене и добне тешкоће. Социјални стан, према овом Плану, мора да буде конструктивно сигуран, сигуран са здравственог и санитетског становишта, као и правно регулисан. Поред мање собности дозвољена је и мања просечна површина по становнику која је у овом плану утврђена као распон између 5 и 15 м2/ст.~ину веног организовања и функционисања, а тиме и потребног простора и локације.</p> <p><i>Напомене:</i></p> <p>Према табели компатибилности намене могућа је изградња објеката социјалног становања и у осталим зонама компатибилне намене према параметрима припадајуће зоне уз разраду Урбанистичким пројектом.</p>	Капацитет	макс. 270 деце	Објекат	6,5 БГП/детету	Парцела	15м2 земљ./детету	Спратност	П+1	Паркинг место на м2 објекта (или према броју запослених)	ван парцеле (*) 1паркинг место/100м2	Назив површине	Максимално удаљење	Минимално потребна површина		м	м2/стан.	Игралишта за децу од 3-6 год.	50-300	0,40	Игралишта за децу од 6-11 год.	50-500	0,60	Игралишта и спортске површине за децу од 11-14 год.	100-1.000	1,00	Игралишта и спортске површине за узраст изнад 14 год.	1.000-1.500	4,00
Капацитет	макс. 270 деце																												
Објекат	6,5 БГП/детету																												
Парцела	15м2 земљ./детету																												
Спратност	П+1																												
Паркинг место на м2 објекта (или према броју запослених)	ван парцеле (*) 1паркинг место/100м2																												
Назив површине	Максимално удаљење	Минимално потребна површина																											
	м	м2/стан.																											
Игралишта за децу од 3-6 год.	50-300	0,40																											
Игралишта за децу од 6-11 год.	50-500	0,60																											
Игралишта и спортске површине за децу од 11-14 год.	100-1.000	1,00																											
Игралишта и спортске површине за узраст изнад 14 год.	1.000-1.500	4,00																											
Врста и намена објеката у зони	<p>Објекти из ове групације могу се налазити у свим деловима града. Компатибилне намене су остале јавне намене, становање и пословање.</p> <p>Планиране намене у одређеним областима јавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу установе или институције надлежне за предметну област.</p> <p>Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.</p> <p>Дозвољена је трансформација објеката и простора јавне намене у неку другу јавну намену.</p>																												

<p>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</p>	<p>Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте.</p> <p>За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.</p> <p>Све службе из ове групе намена могу остати у оквиру сопственог објекта имати и неку другу намену из ове групације или друге сродне јавне намене, могу имати одређене садржаје из области пословања као што су: пошта, банка, фотокопирање, продаја неопходних образаца и сличног материјала и сродне намене.</p> <p>За све објекте јавне намене поребно је у оквиру дефинисаних параметара за зону испоштовати и нормативе пројектовања за објекте конкретне намене.</p> <p>Коришћење јавних простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).</p> <p>Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу (трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге, пијаца).</p> <p>По правилу, није дозвољена изградња сталних објеката остале намене на парцелама за површине јавне намене, осим под посебним условима које дефинише детаљнија планска разрада.</p> <p>Постојећи објекти или делови објеката остале намене који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити.</p> <p>За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могуће су само интервенције према условима тог Завода и уз поштовање урбанистичких параметара овог плана: Ии, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд.</p> <p>У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.</p>
<p>Услови за формирање грађевинских парцела јавне намене са елементима за обележавање</p>	<p><u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u></p> <p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p>Постојећи објекти, углавном, већ имају дефинисану своју парцелу. У случају да за постојеће објекте није дефинисана парцела, и да неће бити одређена као парцела=објекат, треба је дефинисати према просторним могућностима и параметрима за Из, Ии, спратност, паркирање.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p> <p>На парцелама које су планиране за подизање објеката јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција.</p> <p>Препарцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом.</p> <p>Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p><u>услови за величину парцела</u></p> <p>Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.</p> <p>С обзиром да се ради о постојећим објектима и, углавном, наслеђеним/дефинисаним парцелама, величина парцеле је одређена условима локације и параметрима наведеним у плану.</p> <p>Најмања површина грађевинске парцеле износи 250м<sup>2</sup>.</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле износи 10м.</p>



	<p><b>Напомена!</b>  Ове минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине и површине од наведених.  У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).  Положај, облик, правила за парц/препарц/испр гран парцела, величина парцеле и сл. Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.  <u>Правила парцелације за заједничке слободне површине</u>  По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.  <u>Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте</u>  Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова.  <b>Електроенергетска инфраструктура:</b>  = оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина комплекса износи око 9х7м.  = за трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.  <b>Телекомуникациона инфраструктура:</b>  = оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа, а за капацитете до 1600х2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије заузеле површине око 20м<sup>2</sup>), са обезбеђеним колским прилазом.  За све трансформаторске станице (ТС) у граници обухвата овог плана образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене. Када се мерне станице (PMPC, MPC), граде као самостојећи објекти димензија АхБм<sup>2</sup>, оријентациона површина комплекса за њихово постављање износи А+6м са Б+6м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе јавне саобраћајнице.</p>
<p>Регулација и нивелација са елементима за обележавање</p>	<p>Постојећи објекти јавне намене се задржавају у затченом стању у смислу полагаја у односу на регулациону и грађевинску линију.  Нови јавни објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом и правилима која важе за објекте остале намене за одређену зону као и урбанистичким пројектом за сваки објекат као даљом разрадом овог плана.  За реконструкцију заштићеног објекта - споменик културе, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.  Јавни објекти се морају поставити на грађевинске линије чија ће површина бити тачно утврђена урбанистичким пројектима као даљом разрадом овог Плана.  1. <u>регулациона линија</u>  Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.  2. <u>спољна грађевинска линија према регулацији</u>  Грађевинске линије су оквир за постављање објеката.  Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.  Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.  3. <u>положај према границама суседних парцела</u>  За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.  Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле.  Објекте постављати у оквиру зоне грађења.  Растојање објеката од бочних граница парцеле је регулисано на следећи начин:  Двострано узидани објекти: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м.</li> </ul> Једнострано узидани објекти: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м.</li> <li>▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета</li> </ul> </p>

минимално 1.6м, је 1.5м.

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м.

Слободностојећи објекти:

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м.
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м.

Помоћни објекти:

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м.
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м.

Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.

Растојање објекта од задње границе парцеле је регулисано на следећи начин:

- главни објекти се граде у оквиру зоне градње у уличном делу парцеле, тако да је
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, са заобљеним бочним ивицама (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе већ заобљене елипсасте геометрије или са полугружним угловима).

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

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м;
- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија могу бити максимално укопани до 1,00м испод нивоа коте тротоара, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м.

Грађевински елементи на фасади ка улици (односи се на простор од прве етаже изнад приземља до последње етаже испод крова/поткровља/повученог спрата) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- конзолни испусти као што су балкони, еркери, надстрешнице, стрехе и сл., максималне дубине до 0,80м и то на висини изнад 4,0м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде, не рачунајући приземље и кров/поткровље/повучену етажу.
- Уколико је тераса/балкон наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, и ваздушни простор изнад ограде се узима у обрачун, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се обрачунава само простор ограде.
- Ови испусти на деловима објекта не смеју угрожавати приватност суседних објекта. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45° од најближег отвора на суседном објекту.
- У блоковима са концентрацијом централних активности, када је ширина тротоара мања од 3,00м, препоручује се увлачење излога и формирање колонада или аркада.

Ако се код постојећих објекта (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде у складу са прорачуном из елабората о енергетској ефикасности, унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа).

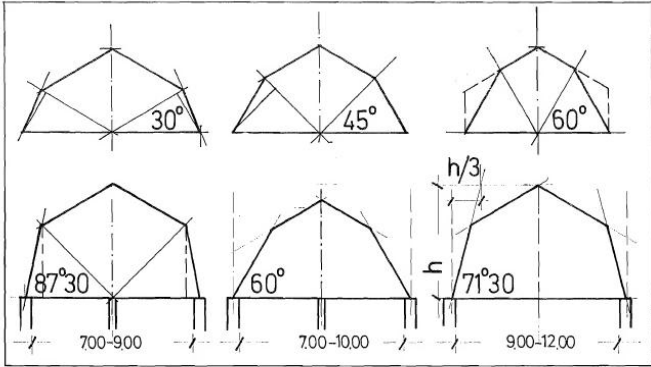
У блоковима са концентрацијом централних садржаја, када је ширина тротоара мања од 3,00м, препоручује се увлачење излога/приземља и формирање колонада или аркада.

#### 4. вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта; нивелациони услови)

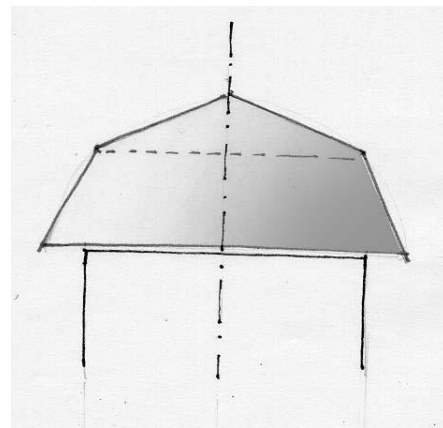
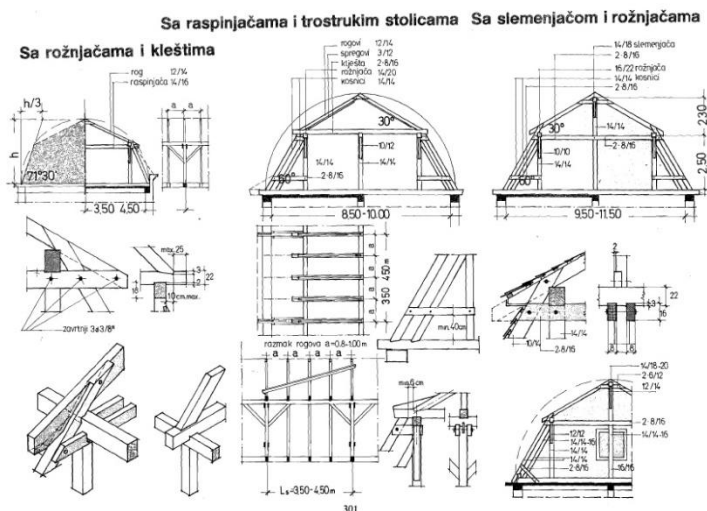
Вертикална регулација је дефинисана на основу постојећег стања, висине објекта у окружењу и урбанистичких капацитета локације.

Постојећа спратност може се мењати:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>код објеката који су под одређеним степеном заштите или се налазе у склопу просторно културно историјске целине "Старо градско језгро Панчева", само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе,</li> <li>код осталих објеката јавне намене, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом,</li> <li>у оба случаја, под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места на сопственој парцели.</li> </ul> <p>Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, само у зони угла (максимално до 1/3 обе уличне фасаде које чине угао), али за висину не вишу од једне повучене етаже (око 3,0м).</p> <p>У посебним случајевима, у улицама које већ имају формирану висинску регулацију, или је она видно започета на главним деоницама тих улица, висина нових зграда мора да се усклади са затеченом регулацијом без обзира на геометријска правила (евентуално и урбанистичке параметре) која су претходно наведена.</p> <p>Усклађивање висине постојећих и планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање.</p> <p>У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.</p> <p>Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.</p> <p>Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара.</p> <p>Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.</p> <p>Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.</p> <p>Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.</p> <p>Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м)</p> <p>Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.</p> <p>Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као орјентациони – секундарни параметар. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена и то на следећи начин:</p> <table border="1" data-bbox="485 1099 1437 1301"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Број етажа (орјентационо)</th> <th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th> </tr> <tr> <th>венца</th> <th>слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>5.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>6.5</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>8.0</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк/Пс</td> <td>9.5</td> <td>12.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Код објеката са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као кота венца рачуна се кота пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као кота венца рачуна се кота врха ограде.</p> <p>Максимална висина венца објекта условљена је условима и нормативима и сл. који се односе на врсту објеката као и у складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност, односно висина у зависности од технолошких захтева (комунална зона и сл.) За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), прибављаће се посебни услови и сагласности од надлежних институција.</p>	Број етажа (орјентационо)	Максимална дозвољена висина (м)		венца	слеме	П	5.0	7.5	П+Пк	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0
Број етажа (орјентационо)	Максимална дозвољена висина (м)																	
	венца	слеме																
П	5.0	7.5																
П+Пк	6.5	9.0																
П+1	8.0	10.5																
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																
Параметри за ниво грађевинске парцеле	<p>максимални индекс заузетости</p> <p>1. <b>Индекс заузетости (Из-%)</b></p> <p>Из=100% за објекте у отвореним грађевинским блоковима када је објект=парцела тако да макс индекс заузетости на нивоу блока/зоне буде Из=35%</p> <p>Из=40% за школске и предшколске комплексе јавне намене</p> <p>Из=60% за спортско-рекреативне и спортско-пословне комплексе на нивоу комплекса</p> <p>Из=70% за све остале комплексе јавне намене</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>обрачун површина</b></li> </ul> <p>У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.</p>																	
Правила и услови за друге објекте на парцели	<p>У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката. Помоћни објекти не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор. Изградња помоћних објеката (гаража, наткривеног паркинг простора, станарских остава и сл.) као и надстрешница, сеника, базена, стакленика, зимских башти и сл., је максималне спратности = П (приземље). Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно</p>																	

	<p>представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката.</p> <p><u>Минимална међусобна удаљеност</u>          Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је <math>\frac{1}{2}</math> висине вишег објекта али не мање од 4,00м.          Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м,</li> <li>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м,</li> <li>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити "наслоњен" на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м.</li> </ul> <p>правила и услови за други објекат          На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима. У случају изградње нових објеката јавне намене и комплекса јавне намене неопходна је израда Урбанистичког пројекта.          Градња нових јавних објеката предвиђена је у складу са наменом на просторима који су дефинисани на графичком прилогу План намене површина као и са табелом компатибилности намена Плана.          Минимална површина парцеле на којој се може градити јавни објекат условљена је захтевима и прописима за планирану јавну намену.</p>
<p>Правила и услови за замену постојећих објеката</p>	<p>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови – осим ако се ради о објектима под одређеним степеном заштите, када се поштују услови надлежног Завода за заштиту.</p> <p>Нови објекти се морају градити у складу са свим параметрима овог плана: намена, Ии, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, итд.</p> <p>Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).</p> <p>Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“). Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.</p> <p>Мансардни кров - дозвољен:</p>  <p>The diagram shows six cross-sections of mansard roofs. The top row shows three profiles with pitches of 30°, 45°, and 60°. The bottom row shows three profiles with pitches of 87°30', 60°, and 71°30'. Dimensions are indicated: the first profile has a width of 700-900; the second has a width of 700-1000; the third has a width of 900-1200. A vertical dimension 'h/3' is shown for the 71°30' profile, and a horizontal dimension 'c' is shown for the same profile.</p>





Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м.

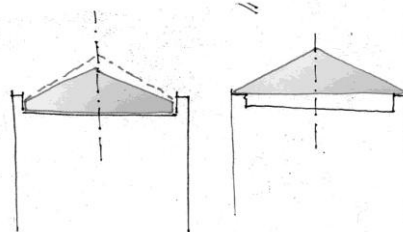
Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.

Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са бацама укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Код објеката са равним кровом није дозвољено извођење-додавање класичног косог крова али је дозвољено "укровљавање" косим кровним равнима минималног нагиба и то тако да се он не види са спољне стране објекта, тј. да висином не пређе постојећу ограду/венац равног крова. Овакво укровљавање објекта са равним кровом без поткровља ради се у случају лошег стања равног крова, те је постављање плитког косог крова са минималним потребним нагибом (до 15%) оптимално решење. Нову кровну конструкцију треба поставити повлачењем иза венца или зидане ограде равног крова. Уколико то није могуће, може се поставити на венац зграде, али није дозвољено истурање крова ван равни фасаде, односно кров не сме да излази из габарита зграде. Висина слемена новог крова не сме прећи максималну дозвољену висину слемена.



Дозвољено је надзиђивање објеката са равним кровом али само повученом етажом која се мора извести према условима овог плана и сама не може имати видљив кос кров и под условом да се тиме не премашују максималне висине објекта дефинисане овим планом.

	<p>Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе и постављање транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта.</p> <p>Додавање косог крова на објекте који су пројектовани као објекти са равним кровом, изузетно се може дозволити уколико то неће деградирати њихов оригинални архитектонски израз.</p> <p>Код објеката са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље уз поштовање следећих услова:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Намена поткровне етаже је као и намена основног објекта али ту могу бити и помоћне просторије као пратећи садржаји основне намене (помоћне канцеларије, архива, техничке просторије, фотокопирница, оставе и сл.).</li> <li>• Дозвољено је урадити надзидак, према условима овог плана и ако нису премашене висине венца и слемена дефинисане висинском регулацијом.</li> <li>• Природно осветљење се може остварити кровним прозорима или бацама који се морају извести уз поштовање положаја отвора на основној фасади и архитектонског стила објекта.</li> <li>• Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама).</li> <li>• Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).</li> <li>• У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно (заједно са бацама), не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.</li> </ul> <p>Код надзиђивања објеката, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд.</p> <p>Нису дозвољени кровови типа „печурке“, као што је то наведено у претходном ставу.</p> <p>Није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа.</p> <p>Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.</p> <p>Све интервенције (радови) на објектима морају бити у складу са правилима овог плана и мерама заштите, уколико постоје за предметни простор.</p> <p>Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора у објекту адаптирањем у корисни простор у складу са наменом, без промене висина и других геометријских одлика и волумена крова.</p> <p>Надградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређени блок, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима.</p> <p>Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката доброг бонитета у истом фронту, улици и блоку.</p> <p>Надградња подразумева обавезно обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима.</p> <p>Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.</p> <p>Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима овог плана тј. до испуњења максимума прописаног за конкретну локацију.</p> <p>Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилем да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима.</p> <p>Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.</p> <p>Објекти се могу градити у оквиру зоне градње.</p>
Уређење зелених и слободних површина парцеле	<p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.</p> <p>Минимални проценат уређених слободних површина на парцели = 30% од чега половина површине мора бити под зеленилом.</p> <p>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклонити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање</p>

	<p>стабала може се извести уз посебне услове ЈКП "Зеленило".</p> <p>Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара, шибља и цвећа и око 30% четинарских или зимзелених врста.</p> <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.</p> <p>Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина.</p> <p>Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су слојем земље минималне дебљине 0,60м и зеленилом, обрачунавају се као зелене површине. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели, осим на парцелама спољног прстена блока у разграђеним блоковима тип-Б где могу заузимати 100% свих зелених површина на парцели.</p> <p>Да би озелењавање овог дела града Панчева дало очекиване резултате у будућности нужно је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;</li> <li>- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у блоку;</li> <li>- Даље разрађивати генералне поставке озелењавања блока путем израде урбанистичке документације за поједине делове зеленила, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и осталом техничком документацијом у складу са Законом;</li> <li>- За израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;</li> <li>- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;</li> <li>- Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;</li> <li>- Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;</li> <li>- При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС " бр. 46/91),а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр. 46/91).</li> </ul> <p>Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).</p>
Услови за пешачке и колске приступе	<p>Сви објекти третиране зоне повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.</p> <p>Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта.</p> <p>Приступе објектима ове зоне, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС" број 18/97).</p> <p>Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.</p> <p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p>
Паркирање на парцели	<p>Код изградње објекта у зони целине 7, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели и то или у оквиру подземних етажа објекта или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- породичне стамбене зграде 1п.м./ 1 стамбена јединица,</li> <li>- вишепорордичне стамбене зграде 1п.м./ 1стан,</li> <li>- управно- административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине</li> <li>- трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора</li> <li>- индустријски објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине,</li> <li>- складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине,</li> <li>- управне зграде 1п.м./ 50м2 нето површине</li> </ul>

	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена,</li> <li>- складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена</li> </ul> <p>У попречном профилу саобраћајница третиране зоне могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања где то просторне могућности дозвољавају. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улице целине 7, као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.</p> <p>Препоручена димензија паркинг места, уколико просторне могућности то дозвољавају је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).</p> <p>Уколико просторне могућности то не дозвољавају, димензије паркинг места могу бити и мање/веће, у зависности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.</p> <p>Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, а прилаз се врши кроз анјфор објекта, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.</p> <p>У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином која је у складу са противпожарним условима.</p> <p>Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико просторни услови то дозвољавају.</p>
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	<p>Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност <b>прелазних</b> решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа</p> <p><b>1. Водоводна мрежа</b></p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <p>Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.</p> <p>Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p><b>2. Канализациона мрежа</b></p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <p>Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p>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.</p> <p>У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.</p> <p>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.</p> <p><b>3. Електроенергетска мрежа</b></p> <p>Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево:</p> <p>Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.</p> <p>Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилем улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.</p> <p>Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да</p>

	<p>би се енергетски водови задржали у функцији. Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором. Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10см.</p> <p><b>4. Телекомуникациона мрежа и објекти</b> Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.: Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта, може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима. За реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :</p> <table border="1" data-bbox="472 734 1474 965"> <thead> <tr> <th>врста подземног или надземног објекта</th> <th>хоризонтална удаљеност(м)</th> <th>вертикална удаљеност(м)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>гасоводи средњег и нискох притиска</td> <td>0,4</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>Електроенергетски кабл до 10kV</td> <td>0,5</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Електроенергетски кабл преко 10kV</td> <td>1</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>нафтоводне цеви</td> <td>0,3</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>водоводне цеви</td> <td>0,6</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>цевоводи одводне канализације</td> <td>0,5</td> <td>0,5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства. Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p><b>5. KDS мрежа</b> KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.</p> <p><b>6. Термоенергетска инфраструктура</b> Док се не реализује комплетна гасификација подручја изградњом ДГМ могуће је спорадично гасифицирати објекте који би се повезали на постојеће системе гаса до максималне пројектоване потрошње. Условје за оваква прикључења даће надлежни дистрибутер. Прикључење извести према условима надлежног дистрибутера гаса и топлотне енергије. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p>	врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност(м)	вертикална удаљеност(м)	гасоводи средњег и нискох притиска	0,4	0,4	Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5	Електроенергетски кабл преко 10kV	1	0,5	нафтоводне цеви	0,3	0,3	водоводне цеви	0,6	0,5	цевоводи одводне канализације	0,5	0,5
врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност(м)	вертикална удаљеност(м)																				
гасоводи средњег и нискох притиска	0,4	0,4																				
Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5																				
Електроенергетски кабл преко 10kV	1	0,5																				
нафтоводне цеви	0,3	0,3																				
водоводне цеви	0,6	0,5																				
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5																				
<p>Правила и услови за евакуацију отпада</p>	<p>У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине. Препоручује се – где год се просторни и технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће. У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере. Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације. Препоручује се ограђивање оваквог простора параветном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%. Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p>																					



	<p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строго поштовање хигијенско-техникукихуслова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равной подлози са успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових.</p> <p>За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p> <p>Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: на 600м<sup>2</sup> управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.</p>
Ограђивање грађевинске парцеле	<p>Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.</p> <p>Врста и висина ограда зависе од намене комплекса који ограђују.</p> <p>Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м.</p> <p>Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.</p> <p>Ограда око спортских терена може бити висине по потреби за одређену врсту спорта, обавезно од транспарентних материјала а могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 1,00м.</p> <p>Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу разграђеног блока, на отвореној јавној површини (тргу, парку и сл.), не могу бити ограђивани.</p> <p>Није дозвољено ограђивање слободних зелених површина унутар отворених блокова и у унутрашњим јавним градским површинама разграђених блокова. Сви слободни простори унутар отворених и разграђених блокова третирају се као заједнички и свима доступни.</p> <p>Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима своје делатности.</p>
Услови и могућности фазне реализације	<p>За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објеката дозвољено је фазно извођење уз услов да се објекат третира као јединствена/заокружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов.</p> <p>Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.</p>
Посебни услови	<p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл.</p> <p>Није дозвољено постављање спољних јединица клима уређаја, вентилационих цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити или заклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде или их уједначити и заклонити.</p> <p>Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колиџа и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 160цм. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако</p>

	<p>на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се може са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара <math>0,5\text{m}^2</math> светларника, при чему он не може бити мањи од <math>6,0\text{m}^2</math> и не ужи од <math>2,0\text{m}</math>. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за <math>1/4</math>. Затварање и надзиђивање светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објекта у складу са важећим прописима и правилницима и могу бити двонаменска, тј у мирнодопско време имати неку другу намену (паркирање, помоћне просторије и сл.). Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p>
--	---

### **Б.1.2.4.Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене**

#### **Б.1.2.4.1.Јавне саобраћајне површине**

За део насеља у оквиру граница обухвата плана урађено је саобраћајно решење, приказано на приложеном графичком прилогу.

Предложеним саобраћајним решењем планирана саобраћајна мрежа има карактер јавног земљишта. У оквиру планираних регулационих ширина постојећих и планираних саобраћајница све саобраћајне површине и саобраћајни капацитети: пешачке и бициклическе стазе, коловози, паркинг простори, аутобуска стајалишта и др. су јавног карактера.

Планирана саобраћајна мрежа максимално је усклађена са трасама постојећих улица и путева, некатегорисаних путева. Према предложеној категоризацији уличне мреже – саобраћајне мреже за део насеља - Целина 7 у насељеном месту Панчево, егзистирају:

- главне градске саобраћајнице – деоница државног пута I реда број 1.9 (Е-70) Београд - Панчево и ул. Спољностарчевачка, те улице 7 Јула и Радивоја Кораћа,
- саобраћајнице нижег реда – примарне сабирне и стамбене и
- зонске саобраћајнице до и кроз Луку Дунав и кроз Греенфилд зону.

За простор који се налази у граници обухвата Плана генералне регулације (целина 7) у Панчеву дато је нивелационо решење у укрсним тачкама саобраћајница као и на реперним тачкама у границама обухвата Плана, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

**\*\*Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања углавном треба придржавати при чему ће пројектант, за конкретан објекат - саобраћајницу, у фази пројектовања дати прецизно и тачно нивелационо решење.**

Преко плана нивелације дефинисане су дубине укопавања планиране инфраструктуре.

#### **Улична мрежа/ранг саобраћајница**

За задовољење саобраћајних потреба насеља планирана је саобраћајна мрежа са одговарајућим капацитетима која ће обезбедити безбедно, ефикасно и рационално функционисање саобраћајног система насеља. Уједно, планирана саобраћајна мрежа обезбеђује, уз оптималне трајекторије и времена путовања, остварење веза у насељу и насеља са микро и макро простором.

На основу значаја и улоге у саобраћајном систему насеља, извршена је категоризација планиране саобраћајне мреже и то на саобраћајнице вишег и нижег реда, интегрисане саобраћајнице.

Планирани путеви сврстани су у следеће категорије:

- главне градске саобраћајнице – деоница новог пута ка Београду (Е70 тј. држ. пут бр. 1.9) до Тамиша, ул. Спољностарчевачка (локални пут бр.1 Панчево – Старчево – Б. Брестовац), ул. 7 Јула и Радивоја Кораћа,
- сабирне,
- стамбене саобраћајнице и
- зонске саобраћајнице.

У зависности од значаја тј. ранга саобраћајница–путева, одређене су одговарајуће регулационе ширине и саобраћајни капацитети и сл. За саобраћајни систем насеља и овог дела града најважнију улогу и значај имаће главне градске саобраћајнице којима се одвија највећи обим саобраћаја.

У главним градским саобраћајницама планирани су поред коловоза посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклически саобраћај, аутобуске нише уколико се за истима укаже потреба. У сабирним и стамбеним саобраћајницама је поред коловоза и тротоара могуће предвидети и стационарни саобраћај у складу са конкретним условима и потребама на терену. У зонским саобраћајницама планирани су поред коловоза посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклически саобраћај или изведене као удвојене пешачко – бициклическе стазе, по могућности двостране.

#### **Јавни градски саобраћај**

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за градски саобраћај остаје непромењен.

Постојеће линије ЈГП-а, уколико се за истим укаже потреба побољшати у смислу ефикаснијег, безбеднијег превоза и учесталијих полазака. При изградњи нових али и реконструкцији постојећих, стајалишта извести, уколико то просторне могућности дозвољавају као просторне нише ван коловоза. Опремање и уређење стајалишта извршиће се у складу са важећим Правилником, стандардима и др.

Интензивнијим коришћењем аутобуског саобраћаја. иначе, постигли би се позитивни ефекти у смислу смањивања негативни утицаји на животну средину: аеро загађење од издувних гасова, бука и сл у односу на коришћење сопствених аутомобила.

### **Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина**

#### **Услови за постојеће саобраћајне површине**

- Приоритетан значај у наредном планском периоду имаће изградња - реконструкција постојећих и планираних саобраћајница у складу са датим ситуационим решењем.
- У главним градским саобраћајницама, у зависности од развојних могућности реконструисаће се постојећи коловози са могућношћу проширења и изградиће се бицикличке или удвојене пешачко бицикличке стазе, аутобуске нише. Од ових саобраћајница најважнију улогу има деоница државног пута I реда број 1.9 (E-70) Београд - Панчево која представља источну лонгитудиналу и која треба да прихвати део почетно - завршних кретања, затим да омогући несметано одвијање дела транзитног саобраћаја и прихватање робних токова оријентисаних ка индустријској зони.
- Остали постојећи путеви - улице у оквиру обухвата овог плана су саобраћајнице у оквиру насеља Топола, и до Греенфиелд зоне као и саобраћајнице до комплекса Луке Дунав, у постојећим регулационим ширинама и исте добрим делом немају изграђене пешачке ни бицикличке стазе. Коловози су углавном изграђени али у недовољним ширинама.
- У насељу Топола нема изграђених и уређених површина – паркинг простора за стационарни саобраћај возила док је паркинг простор код Луке Дунав опремљен и уређен за теретна возила. Из наведеног разлога возила се паркирају на коловозима, слободним, углавном зеленим површинама и др., тако да у знатној мери ометају и отежавају одвијање динамичког саобраћаја а истовремено утичу и на безбедност саобраћаја
- Регулационе ширине главних градских саобраћајница су углавном задовољавајуће и од саобраћајних површина исте имају/могу имати коловоз од 7,0м (може и удвојене и са разделним острвом), пешачке и бицикличке стазе од 1,5м или удвојене пешачко – бицикличке стазе ширине од 3,0м по могућности обостране, аутобуске нише.
- Остале постојеће саобраћајнице у оквиру ПГР-а су углавном примарне сабирне и стамбене саобраћајнице и у истима је неопходно изградити следеће:
  - - У сабирним саобраћајницама изградити коловозе од 6,0м (5,0м), пешачке и бицикличке стазе у ширини од 1,5м или исте извести као удвојене у ширини од 2,0-3,0м. Дуж истих могуће је увођење стационарног саобраћаја а паркинг места извести у складу са важећим стандардима, нормативима за ту врсту објеката.
  - - У стамбеним саобраћајницама од саобраћајних површина извести коловоз у ширини од 5,0м и пешачке стазе од 1,5м; бицикличке стазе уколико се за истима укаже потреба.
- Зонске саобраћајнице су у третираном Плану делимично изведене и простиру се до Греенфиелд зоне (продужетак улице Тозе Марковић), као и саобраћајница која улази у Луку Дунав од петље са пута E70. При реконструкцији ових улица исте ће од саобраћајних површина имати коловозе у ширини од 7,0м (може фазно од 6,0м), и пешачке стазе ширине од 1,5м, бицикличке по потреби.
- Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу–категорији пута–саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл.
- Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима.
- Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима са пратећим платоима и приступним стазама до истих.
- Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке и бицикличке стазе, платои и сл. за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске коловозне засторе (бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче, камену коцку и сл.).
- Габаритне ивице саобраћајних површина обрађују се стандардним колским, пешачким и баштенским ивичњацима.
- У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде.
- У оквиру регулационих ширина саобраћајница, на простору између планираних саобраћајних површина, могу се подизати зелене површине: травњаци и дрвореди.
- Дрвореди се не могу подизати на оним местима где би исти смањивали прегледност и утицали на безбедност саобраћаја.

- Трасе јавне расвете у саобраћајницама могу се извести кабловски (подземно) или као ваздушни водови (на стубовима).
- За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене–оборене ивичњаке, а за јавне и друге објекте за масовно окупљање грађана и сл., обавезно се изводе косе рампе мин. 1,0м ширине.

Када је у питању обезбеђење услова за кретање наведене категорије учесника, пројектанти–извођачи су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу.

#### **Услови за новопланиране саобраћајне површине**

Планиране саобраћајнице у оквиру овог ПГР-а налазе се уз насеље Топола (ободно) и исте су по рангу углавном примарне стамбене (и сабирне) саобраћајнице у складу са наменом тог простора. За потребе Грeенфиелд зоне планиране су зонске саобраћајнице и то кроз комплекс Луке Дунав до Грeенфиелд зоне и кроз Грeенфиелд зону и исте ће се повезати у мрежу саобраћајница кроз насеље Топола (улицом Тозе Марковић до Спољностарчевачке) и преко ул. Боре Шипоша пробијањем до ул. Ђуре Николајевића до Спољностарчевачке.

Стамбене саобраћајнице биће у функцији становања датог Плана. Планирани коловози су 5,0м а од осталих саобраћајних површина планиране су пешачке стазе, по потреби бицикличке стазе (од 1,5м) или изведене као удвојене пешачко – бицикличке стазе ширине од 2,0-3,0м уколико то просторне могућности дозвољавају.

При изградњи зонских саобраћајница исте ће од саобраћајних површина имати коловозе у ширини од 7,0м (може фазно од 6,0м), пешачке и бицикличке стазе по 1,5м или изведене као удвојене од 3,0м, по могућности обостране.

За постојеће (и планиране) трасе-линије јавног аутобуског саобраћаја, сва стајалишта требају се извести ван коловоза са просторним нишама према важећем правилнику.

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 законима, правилницима, стандардима, нормативима, правилима струке и сл. који се односе на планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

У попречном профилу сабирних и стамбених саобраћајница третиране зоне – целине 7 могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања. Паркирање се дуж главних градских саобраћајница али и зонских саобраћајница не препоручује.

Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улице целине 7 као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила, чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.

Трасе јавне расвете уз коловозе пројектовати паралелно са спољним ивицама коловоза на растојању од 1,0м (изузетно на 0,5м).

Постављање канделабра и сл. објеката у оквиру регулационих линија може се вршити на слободним површинама по утврђеним условима.

Контејнери се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.

Зелене површине се смештају између коловоза и пешачких стаза. Улични дрвореди и заштитне зелене ограде положајем, висином и сл. не смеју да неповољно утичу на прегледност и безбедност саобраћаја нити да заклањају саобраћајну сигнализацију.

#### **Услови за прикључење саобраћајних површина**

При реконструкцији јавних и изградњи новопланираних саобраћајних површина прикључење извести у ширинама за конкретну врсту објеката и од коловозног застора који је истоветни или приближан као и површина на коју се прикључује (када је у питању коловоз).

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести (прикључити) на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник Републике Србије" бр. 18/97). 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 олакшање кретања хендикепираних лица.



На месту прикључења бицикличких стаза, паркинга на јавну површину, извршити упуштање ивичњака и саобраћајну површину извести од истоветних материјала као и површина на коју се прикључује.

#### **Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката**

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга, за линије ЈГП-а у оквиру обухвата овог ПГР-а планирати аутобуска стајалишта са просторним нишама и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта. Аутобуска стајалишта планирати саобраћајно безбедно у складу са саобраћајно безбедносним карактеристикама и просторним потребама, у складу са Законом о јавним путевима («Сл. Гласник РС», број 101/2005, 123/2007 и 101/11).

Коловозе саобраћајница изградити у планираним ширинама (у зависности од ранга улица). Од саобраћајних површина изградити и пешачке и бицикличке стазе или удвојене пешачко-бицикличке стазе.

У складу са просторним могућностима, а у фази пројектовања, на појединим раскрсницима могуће је предвидети кружни ток или кружни регулатор ради безбеднијег одвијања динамичког саобраћаја. Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима тј. за лако, средње или тешко саобраћајно оптерећење.

Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

Уколико се укаже потреба и то дозволе просторне могућности могућа је изградња колективних гаража, монтажних (фаст паркинга), у складу са свим важећим правилницима за изградњу истих.

Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и реконструкције постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објекта (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта у оквиру своје катастарске парцеле.

Бензинске и гасне станице као пратећи путни садржаји се могу градити уз све путеве (државне, општинске) само ако су испуњени сви функционални, техничко-технолошки и еколошки услови (да се могу имплементирати сви потребни садржаји и да се тим радњама не угрожава окружење).

Уколико се код постојећих објеката и објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним градским паркинзима. У оваквим случајевима, инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципирањем предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места.

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

#### **Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената**

Пројектовање и изградња (доградња и реконструкција) постојећих и новопланираних саобраћајних површина врши се по предходно утврђеним трасама.

Трасе планираних саобраћајних површина дефинишу се осовински, координатама осовинских тачака и темена.

Саобраћајни капацитети у саобраћајницама пројектују се и изводе у датим габаритима тј. ширинама.

врши се према рангу и намени површине, планираним саобраћајним оптерећењима и у складу са Законом о јавним путевима („Сл. гласник РС“ број 101/05, 123/07 и 101/11).

Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу-категорији пута-саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл.

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банке се препоручује ширина 1,0м а изузетно 0,5м и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Пожељно је да се преко горњег носећег слоја („црни слојеви“) асфалта уграде хабајући слојеви од  $d=4,0\text{ст.}$  Изузетно краће деонице са планираним или пројектованим мањим ширинама коловоза (од 3,5м) исти могу бити изведени од бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената, камене коцке и сл. Пешачки пролази могу изведени од бетона, бетонских елемената и сл. Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима.

Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке и бицикличке стазе, платои и сл., за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске коловозне засторе (бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче, растер плоче/коцке за паркинг површине и сл.).

Габаритне ивице саобраћајних површина обрађују се стандардним колским, пешачким и баштенским ивичњацима.

У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде. На планираној саобраћајној мрежи ако је на појединим местима угрожен саобраћај (нарочито деце, пешака и др.) могу се поставити вертикалне препреке за смирење саобраћаја типа „лежећи полицајац“.

За дату саобраћајну мрежу извршиће се регулисање саобраћаја применом стандардне саобраћајне хоризонталне и вертикалне по потреби светлосне саобраћајне сигнализације.

Пројектовање и реализације дате саобраћајне мреже и њених капацитета мора се вршити у складу са важећим Закономима, стандардима, правилницима, нормативима, правилима струке и сл. која третира ову врсту објеката

### **Услови за друге јавне саобраћајне површине и њихово прикључење**

У третираном плану осим друмског саобраћаја заступљен је и железнички и речни саобраћај.

Пошто се планира изградња, реконструкција и модернизација железничких капацитета (пруга и постројења) на простору града Панчево потребно је претходно урадити саобраћајно-техничко-технолошке студије али и остале активности у оквиру реконструкције и модернизације која ће задовољити све услове и нормативе из Закона о железници.

Идеја је да се железнички чвор Панчево уклопи и да представља саставни део Београдског железничког чвора, што је обзиром на положај и улогу овог подручја у склопу београдског региона једино и исправно решење.

Снабдевање радних зона на јужном делу града које су у исто време и основни корисници теретног железничког саобраћаја решено је директним прикључком на кружни коридор (преко Азотариног канала, кроз комплексе Азотаре и Петрохемије). Планирано је и повезивање кружног коридора са друмско - железничким мостом код Винче (од моста на Дунаву, ободом старчевачког заштитног појаса и јужне зоне и даље ка Вршцу, Зрењанину и Београду). Мрежу индустријских пруга проширити у складу са потребама и повезати у мрежу јавних пруга.

Просторно решење вођења путничког саобраћаја односно "брзе" градске железнице дато је преко северног прикључка до станице Аеродром и даље преко станица Варош, Стрелиште и Војловица на јужном делу града, при чему је планирано ову трасу продужити до станице "Лука Дунав - Мали Рит".

Правац пружања трасе брзе градске железнице кроз стамбене и радне зоне пресецају све линије приградског и неке градске линије јавног саобраћаја, чиме је омогућено ефикасно комбиновање ова два вида саобраћаја, при чему треба водити више рачуна о безбедности свих учесника у саобраћају.

-Пружни појас је простор између железничких колосека, и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8м, а ако железничка пруга пролази кроз насељено место, на одстојању од најмање 6м, рачунајући од осе крајњих колосека, као и ваздушни простор изнад пруге и висини од 12м, односно 14м код далековода напона преко 220kV, рачунајући од горње ивице шине.

-У пружном појасу могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз предходну сагласност ЈП „Железнице Србије“, могу се градити **објекти и** постројења других предузећа који служе за утовар и истовар ствари на железници.

-У заштитном пружном појасу, ширине 200м се може планирати грађење пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 25м рачунајући од осе крајњих колосека. Грађење стамбених објеката (кућа и зграда) није могуће планирати на растојању мањем од 25м.

-На растојању мањем од 25м могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора као и зелених површина при чему при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10м у односу на осу колосека железничких пруга.

-У заштитном пружном појасу се може планирати вођење траса каблова, електричних водова ниског напона, водовода, канализације и других цевовода, али не ближе од 8м рачунајући од осе крајњих колосека тачније ван границе железничког земљишта. За сваки продор наведене инфраструктуре кроз труп железничке пруге потребни су техн. Услови ЈП „Железнице Србије“.

Положај Панчева у односу на пловне путеве и развој привредних потенцијала на овом подручју пружају повољне услове за развој речног саобраћаја. Непосредна близина Београда такође намеће развој како теретног тако и путничког саобраћаја.

Највећи обим транспортних услуга у Панчеву врши се преко Луке „Дунав“ која има одговарајућу механизацију и пратеће садржаје за несметан развој теретног транспорта. Лука „Дунав“ ће се развијати за потребе града и шире (суседних општина и градова) и биће повезана са осталим видовима саобраћаја (друмским и железничким) а складно повећању капацитета повећаваће се и складишни простори и модернизовати претоварна механизација.

Ваздушни саобраћај у Панчеву није развијен (осим локације Нове „Утве“ који служи пољопривредним авионима и у спортско - рекреативне сврхе). Планира се задржавање и развој овог спортског аеродрома али се путнички саобраћај остварује преко Сурчинског аеродрома.

#### **Б.1.2.4.2.Јавне зелене површине**

Да би озелењавање овог дела града Панчева дало очекиване резултате у будућности нужно је:

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у блоку;
- Даље разрађивати генералне поставке озелењавања блока путем израде урбанистичке документације за поједине делове зеленила, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и осталом техничком документацијом у складу са Законом;
- За израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;

- Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;
- Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;

- При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС" бр. 46/91), а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр. 46/91).

Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraginus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).

#### **Јавне парковске површине**

Паркови због своје велике површине имају највећи утицај у побољшању микроклиматских услова, а имају и изузетну улогу за одмор и рекреацију становништва. Ово су површине које композиционо чине целину у којој мрежа пешачких комуникационих стаза повезују остале елементе (пољане, платое, дечија игралишта, ..) и спољне садржаје у непосредном окружењу.

Приликом реконструкције могу се реконструисати стазе, вршити санитарна сеча и замена оболелих јединки, могу се уносити скулптуре, фонтане, клупе и формирати цветне површине. У оквиру парка се не дозвољава градња објеката који су у супротности са његовом наменом и функцијама. Зонирањем се могу издвојити зона за миран одмор (пасивну рекреацију) и зона дечијег игралишта (за предшколски узраст) и централна зона са поплочаном површином и цветним засадима и скулптурама- фонтаном.

По намени у оквиру парка максимално 20% површине може бити намењено пешачким комуникацијама и дозвољава се њихово повезивање са пешачком саобраћајницом према цркви, најмање 70% површине мора бити под зеленилом, а 10% осталим садржајима (мобиљар).

#### **Заштитно зеленило**

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. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

Зона зелене површине у тампону између насеља и радних зона изискује да се тај простор оплемени уносом новог садног материјала. Дозвољава се да се у оквиру ове површине уноси мобиљар намењен пасивној рекреацији становништва и за дечија игралишта. Приликом привођења простора намени дозвољено је формирање потпорних зидова, али није обавеза, и делимичног издизања терена ради визуелних баријера.

Све унете саднице морају бити од врсте 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.

#### **Друге јавне зелене површине**

##### **Тргови**

Следећа категорија зелених површина која би требало да се појави су зелени тргови (комбинација поплочаних 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.

**Блоковско зеленило**

На просторима око објеката јавног карактера као и у блоковима отвореног типа са вишепородичним слободностојећим стамбеним објектима, треба предвидети површине за партерно зеленило које би нагласило значај отворених озелењених простора својим изгледом али и карактер самих објеката.

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

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.

Централни садржаји насеља морају да садрже минимално 20% слободних зелених површина. Тренутно стање је такво да се овај проценат отприлике постиже и као такво се задржава. 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 извесним 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 2,0-2,5м 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.

**Б.1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура**

Од хидротехничке инфраструктуре се планира реконструкција појединих делова и изградња недостајуће инфраструктуре градског водовода, фекалне и атмосферске канализације са дренажним системима за одбрану од површинских и подземних вода. Такође се планира изградња градског постројења за пречишћавање отпадних вода.

**Водоводна мрежа и објекти**

Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони. Скоро све улице у зони „7“ имају изграђену водоводну мрежу и сви радно пословни комплекси и стамбени објекти су прикључени на градски водовод. У оквиру грађевинског реона постоје магистрални (Ø300-Ø800), примарни (Ø150-Ø300) и дистрибутивни водоводи. Комплекс „Стаclare“ је прикључен из улице Радивоја Кораћа, „Стара Утва“ на Спољностарчевачку док „Лука Дунав“ има сопствени водовод Ø150 Ул. Доситеја Обрадовића (Мали Рит). У оквиру профила државних путева првог реда и главних градских улица, унутар грађевинског реона, планирају се магистрални, примарни и дистрибутивни водоводи. У сабирним улицама планира се примарна и дистрибутивна мрежа, док је у стамбеним и интегрисаним улицама планирана дистрибутивна мрежа. У предметној зони постоје деонице водовода које су недовољног пречника и нису потпуно везане у градски прстен услед чега долази до пада притиска код појединих потрошача, па је неопходна њихова реконструкција.

**Услови за постојећу водоводну мрежу**

У наредном периоду у складу са развојем градске зоне, примарна мрежа ће се продужити до крајњих корисника и реконструисати на минимални пречник Ø150 за вишепородично становање. Постојећа секундарна дистрибутивна мрежа Ø80 у зонама једнопородичног (индивидуалног) становања ће се реконструисати на минимални пречник Ø100. 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 ако постоје могућности. Реконструкцију водоводне мреже вршити према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација“, Панчево.

**Услови за новопланирану водоводну мрежу**

У деловима предметне градске зоне где је планирано вишепородично становање, поставити нову мрежу водовода пречника не мањег од Ø150, а у деловима са планираним једнопородичним становањем не мањег Ø100. Трасе будућег водовода водити ван коловоза. Трасе ускладити са трасама постојећих и планираних градских инсталација. Минимална хоризонтална растојања су 0,6м, а оптимална 1,0 метар. У случају мањих међусобних растојања неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 1,0 и 1,20



метара. Водовод обавезно водити изнад канализације и то на минимум 0,5 метара. Нова дистрибутивна водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод, а према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација„ Панчево.

#### **Услови за прикључење водоводне мреже**

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 објекат 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.

#### **Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења**

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

#### **Канализациона мрежа и објекти**

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

Мрежа фекалне канализације која је формирана у предметној зони задовољава постојећу потрошњу и пружа могућности за даље ширење мреже која ће прихватити будуће новопланиране потрошаче. У профилима главних и сабирних градских улица планира се постављање примарних колектора и секундарне канализационе мреже, док се у стамбеним и интегрисаним улицама планира искључиво секундарна канализациона мрежа.

Неопходно је продужити постојећу и изградити нову канализацију у улицама где она не постоји за потребе прикључења новопланираних потрошача воде.

Такође се планира изградња градског постројења за пречишћавање отпадних вода за 100.000 еквивалент становника. Локација будућег постројења је одређена на основу садашње главне препумпне станице „шестица“ и изливног колектора између „Хидрочвора“ и „Луке Дунав“. У оквиру овог комплекса планира се и изградња нове фекалне депоније која ће се изместити са садашње локације у „Малом Риту“.

Изградњом дубоке (колекторске) атмосферске канализације у предметној зони створени су услови за ширење атмосферске канализације у осталим улицама које тренутно немају изграђену кишну канализацију. Овим би престало коришћење упојних бунара као привременог и неадекватног решења и обезбедила би се оптимална евакуација атмосферских вода из насеља као и растерећење појединих делова постојеће мреже. Капацитети изграђених колектора су довољни да прихвате новопланирану атмосферску канализацију.

#### **Услови за постојећу канализациону мрежу**

У скоро свим улицама у зони Стрелишта и Војловице је изграђена градска фекална канализација пречника  $\varnothing 250$ - $\varnothing 300$  и сви постојећи објекти су прикључени на њу. фекална канализација, изузимајући повремене ситније хаварије, је у добром функционалном стању.

Атмосферска канализација је скромнија од фекалне и у систему недостаје како колекторске тако и секундарне мреже. Због повољних нивелационих карактеристика терена за сада не јављају велики проблеми приликом атмосферских падавина.

Реконструкција постојеће канализације подразумева измештање трасе, замену цевног материјала, корекцију пречника цеви или специфичне интервенције у циљу санирања места хаварија на мрежи. Услови за реконструкцију постојеће мреже су идентични са правилима градње за нову мрежу. Деонице које се реконструишу, измештају или санирају би требало одвојити постојећим или новим шахтовима (узводни и низводни крај) у односу на део трасе који се не реконструише. Трасе водити испод коловоза осим ако је ширина уличног профила довољна за постављање трасе у зеленом појасу чиме би се избегло рушење саобраћајнице. Реконструкцију постојеће канализационе мреже извести према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација„ Панчево.

Неопходно је изместити делове трасе који падају ван градских парцела то јест нису на земљишту јавне намене и вратити трасе у новопланиране регулације улице.



**Услови за новопланирану канализациону мрежу**

Новоизграђену канализацију повезати са постојећим колекторима у складу са техничким могућностима то јест остварити максимално могуће дубине секундарних колектора ради могућег ширења гравитационе мреже.

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

Минимална дубина на најузводнијем 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 атмосферске канализације водити испод коловоза по осовини коловозних трака. Евентуално у широким уличним профилима је могуће поставити трасе фекалне двострано али уз претходну техно-економску анализу.

**Условиза прикључење канализационе мреже**

Прикључење објекта на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.

За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисана (има излаз) на више улица или ако објекат 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.

**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.

Постројење за пречишћавање отпадних вода захтева посебан простор величине од 4х до 5х у зависности од усвојене технологије. Такође је неопходно обезбедити колски излаз на јавну саобраћајницу која ће испуњавати услове за тежак камионски саобраћај.

**Б.1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура****Електроенергетска мрежа и постројења**

Део Града Панчева обухваћен планом снабдева се електричном енергијом из постојећих трансформаторских станица « Панчево 3 110/20 kV », « Панчево 4 110/20/35 kV », и « Пристаниште 35/10 kV ». Напајање се врши преко постојеће 20 kV и 10 kV средњенапонске мреже и одговарајућих ТС. Лука «Дунав» је власник средњенапонског 10 kV прстена на који је прикључен један број потрошача са сопственим трансформаторским станицама. Постојеће трансформаторске станице у индустријским зонама нису власништво «Електровојводине» д.о.о. Нови Сад-Електродистрибуције Панчево, и из њих се напајају постојећи потрошачи на овој локацији. Предвиђа се укидање 35kV и 10 kV напонског нивоа и прелазак на 20 kV напонски ниво.

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

Коридор за напојне 110 kV воде, за будућу ТС «Панчево 5 110/20 kV», напајање подземно (двоструки кабловски вод 110 kV ) или надземно(двоструки далековод 110 kV), према условима надлежног предузећа, оријентациона траса вода 110 kV делом пролази преко овог плана;

Према нацрту Регионалног просторног плана Аутономне Покрајине Војводине из 2011.године, напајање- прикључак ТС“ Панчево 5“ планиран је надземним водом од вода „ Панчево 2“ – „Панчево 3“ (двоструки),упоредо са изградњом нове ТС 110/20 kV „ Панчево 5“ (траса није позната).

Анализом ситуације на терену, за напајање ове планиране ТС 110/20 kV „ Панчево 5“ , дата је и могућност подземног напајања, трасом која је дата на графичком прилогу(од ТС 110/20 kV „ Панчево 4“ ), која је делом у обухвату овог Плана.

Неопходна је израда Плана детаљне регулације за изградњу 110 kV вода, којим ће бити одређена траса, услови и правила грађења за 110 kV вод за напајање планиране ТС 110/20 kV „ Панчево 5“. Целокупна електроенергетска мрежа и постројења градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

- **Услови за постојећу електроенергетску мрежу**

Предвиђа се укидање 35 kV и 10 kV напонског нивоа и прелазак на 20 kV напонски ниво. Предвиђена је реконструкција постојеће 10 kV кабловске мреже у 20 kV кабловску мрежу.

- **Услови за новопланирану електроенергетску мрежу**

**Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски. У зонама раскрсница предвиђено је спајања коридора у свим правцима;**

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. НН мрежу изводити подземно- кабловски. Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице ,траса са обе стране улице, на растојању од 50см од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50см. зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима.

- **Општи услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:**

- **Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа XHE 49A 3X(1X150mm<sup>2</sup>);**
- **НН мрежу извести кабловски, каблом типа PPOO A 4X150 mm<sup>2</sup>**

Основна правила грађења за електроенергетску инфраструктуру за подручје обухвата Плана су:

- високонапонска мрежа (110 kV, 220 kV, 400 kV) се може градити надземно на пољопривредном земљишту, по могућности у већ постојећим електроенергетским коридорима или подземно;
- око надземних 110 kV далековода обезбедити коридор 25 m са обе стране од осе далековода, око 220kV далековода 30 m са обе стране осе далековода, а око 400 kV далековода 40 m од осе далековода са обе стране;
- око надземних далековода 20 kV и 35 kV коридор је 20 m (рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране);
- грађење објеката у овом коридору, као и засађивање стабала мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92), у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења JUS.N.CO. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности JUS.N.CO. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа;
- електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92);
- проводнике електроенергетског вода постављати на гвоздене, односно бетонске стубове;
- паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водопривредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру;
- минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању, треба да буде од 5-40 m у зависности од категорисаности пута, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5m, при укрштању са путевима, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса неелектрифициране пруге при укрштању треба да буде од 5,0-10,0 m, а минимална висина најнижих проводника 7,0 m, односно по условима надлежног предузећа;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса електрифициране пруге при укрштању, треба да буде минимално 15,0 m, а минимална висина најнижих проводника 12,0 m, односно по условима надлежног предузећа.

- електроенергетска мрежа у граду може бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, и подземна;
- стубове поставити ван колских прилаза објектима, минимум 0,5m од саобраћајница;
- у центру насеља, парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију, светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове;
- у деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже;
- за осветна тела користити осветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- 
- дубина полагања каблова треба да буде најмање 0,8 m;
- при паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- при укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.
- Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.
- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења” (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

#### • Услови за прикључење електроенергетске мреже

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски (подземно).

Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно, кабловски,.

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

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 урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.

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

#### • Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

На основу планираног раста потрошње планирана је изградња ТС 20/0,4 kV / kV са одговарајућим коридором 20 KV и 0,4 KV коридором. Трансформаторске станице планиране су у близини нових пословних и стамбених објеката, (за мање потрошаче и за јавну потрошњу, јавно осветљење и слично), према графичком прилогу. Напајање трансформаторских станице изводиће се двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења.

- Трафостанице градити као зидане, монтажано-бетонске (МБТС) и стубне (СТС), за рад на 20 kV напонском нивоу;

- За трансформаторске станице типа 2x630 kVA предвидети простор минималне површине 35,75m<sup>2</sup>, правоугаоног облика минималних димензија 6,5mx5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви Ø 110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
- За трансформаторске станице типа 1x630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m<sup>2</sup>, правоугаоног облика минималних димензија 4 mx5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или десет кабловских цеви Ø110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
- Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката;

За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу.

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

Комплекс трансформаторских станица 20/0,4 kV и електроенергетских водова 1 kV и 20 kV :

- Ова правила утврђују услове грађења, реконструкције и повећања капацитета постојећих и нових трансформаторских станица 20/0,4 kV (у даљем тексту: ТС 20/0,4kV) и електроенергетских водова 1 kV и 20 kV дефинисана су за све намене простора које се прикључују на електроенергетску мрежу.
- У компактним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока. У оквиру блока ТС 20/0,4 kV може да се гради као подземни или надземни објекат. Надземни објекат за смештај ТС 20/0,4 kV може бити монтажни или зидани.
- У отвореним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објекта, у зеленим површинама и на површинама за паркирање. Објекти се граде као подземни или надземни објекти. Надземни објекти могу бити монтажни или зидани.
- У блоковима индивидуалног становања ТС 20/0,4 kV могу да се граде: у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4 kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4 kV. Приземна ТС 20/0,4 kV може бити зидани или монтажни објекат.
- У приградским насељима ТС 20/0,4 kV граде се: у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4 kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4 kV .Приземна ТС 20/0,4 kV може бити зидани или монтажни објекат.
- У зонама привредне делатности ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у објекту у оквиру комплекса појединачних корисника, на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама. ТС 20/0,4 kV могу бити приземни објекат или стубне ТС 20/0,4 kV . Приземни ТС 20/0,4 kV могу се градити као монтажни или зидани објекти.
- У градским зонама које представљају просторно-културно-историјску целину ТС 20/0,4 kV се постављају у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева.
- Сарадња са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева је обавезна и када се ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат који је под третманом заштите.
- У зонама зелених јавних површина ТС 20/0,4 kV граде се уз сагласност ЈКП „Зеленило” и то: као подземне, у изузетним случајевима као приземни објекат. Зидани или монтажни објекат ТС 20/0,4 kV се не ограђује и нема заштитну зону.
- Ниво буке који емитује ТС 20/0,4 kV мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објеката како би ниво буке био испод 40 db дању и 35 db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање трансформаторског уља.
- До сваке ТС 20/0,4 kV мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 2,5 m.
- Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора.



- Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV прислања уз постојећи објекат мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4 kV .
- Уколико се ТС 20/0,4 kV гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају.
- До ТС 20/0,4 kV, односно између постојећих ТС 20/0,4 kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1 kV и 20 kV. За ТС 20/0,4 kV које се граде или су изведене на простору електроенергетска мрежа 1 kV и 20 kV гради се искључиво подземним водовима. Електроенергетска мрежа може да се гради подземним и надземним водовима у индивидуалном и приградском становању и у привредним зонама.
- Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора итд.) и грађевинских парцела, уз сагласност власника, односно корисника.
- Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV постављају се у ров минималне дубине 0,8 метара, ширине у зависности од броја каблова (за један кабл ширине 0,4 метра, а за пет каблова ширине 0,95 метара). Каблови се полажу благо вијугаво због компензације слегања тла и температуре. Каблови се полажу у слоју постељице од песка или ситно зрнасте земље дебљине 0,20 метара. На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла или постоји евентуална могућност механичког оштећења кабловских водова, електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се искључиво кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, путева, трамвајских шина, железничких пруга, колских пролаза и др.
- Надземни електроенергетски водови постављају се на стубове. Стубови се постављају на јавним површинама или на грађевинским парцелама, уз сагласност власника (корисника) парцела.
- Код пројектовања и изградње трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV и електроенергетских објеката 1 kV и 20 kV обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.
- Типске објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.

#### **Правила грађења инфраструктуре у вези са обновљивим изворима енергије:**

- стуб на који се поставља ветрогенератор градити као слободностојећи у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објеката;
- међусобна удаљеност стубова ветрогенератора мора бити 5-9 пречника ротора у правцу главног ветра и 3-5 пречника ротора у правцу нормалном на правац главног ветра;
- појединачне стубове ветрогенератора за сопствену производњу градити на основу ових услова;
- удаљеност ветрогенератора од државних путева не може бити мање од висине стуба са пропелером, мерено од спољње ивице земљишног појаса пута;
- стубови ветрогенератора, укључујући и темеље на које се постављају, могу се градити ван заштитног појаса општинског пута (5 m ширине);
- стубови ветрогенератора се могу поставити на растојању већем од 50 m, са обе стране пруге, мерећи управно на осу колосека железничке пруге;
- стубови ветрогенератора, укључујући и темеље на које се постављају, могу се градити на минимум 10,0 m од од парцеле канала;
- Електроенергетску мрежу која повезује ветрогенератор са потрошачем градити подземно
- производни објекти мањих капацитета, који ће служити за сопствене потребе, могу се градити у склопу салаша, пољопривредних комплекса, радних садржаја;

#### **• 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.

Планира се одговарајућа јавна расвета за све коловозне и пешачке комуникације. Каблове средњег, ниског напона и јавне расвете по потреби стављати у исту трасу.

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



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

- **Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката**

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

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

### **Телекомуникациона мрежа и објекти**

У индустријском комплексу „СТАРА УТВА“ постоји кућна телекомуникациона инфраструктура која је урађена кроз кућну ТТ канализацију од извода у улици Утве Златокриле 9 до објеката. На овом простору постојећи капацитети не покривају и не обезбеђују квалитетне услуге за будуће објекте на датом подручју.

За „Стаклару“ постоји кућна телекомуникациона инфраструктура која је урађена на каблу 3 и изводу 43 са капацитетом од 80парица.

У простору овог плана –зона породичног и вишепородичног становања које се граничи улицом 7.јула, и комплексом „СТАРА УТВА“, као и простору –зона стамбено пословна, која се граничи улицом Жарка Зрењанина и комплексом „СТАРА УТВА“, постојећи капацитети су задовољавајући и обезбеђују квалитетне услуге за објекте на датом подручју.

Положен је оптички кабл од ТК центра Панчево до управне зграде Луке Дунав, делимично кроз њихову инфраструктуру, а затим положен до Гранекспорта.

Према Условима „Телеком Србија“, наш број 51-15/2010 , од 03.08.2010.године, на наведеном простору „GREEN FIELD“ зоне уз насеље Топола и Луку Дунав Панчево(залеђе Луке Дунав) нема постојеће телекомуникационе инфраструктуре.

Планирана је изградња телекомуникационе кабловске канализације ради спајања постојеће ТТ канализације, дуж пута Панчево-Београд, кроз коју пролази оптички кабл ободног дела зоне 2, чиме би се обезбедио приступ свим планираним објектима , који се буду градили унутар „GREEN FIELD“зоне.

Да би се задовољиле планиране потребе за телекомуникационим услугама, планиране су у будућим целинама просторије(простор) за смештај телекомуникационе опреме, која би са матичном централом била повезана оптичким каблом.

- **Услови за постојећу телекомуникациону мрежу**

Постојеће трасе ТТ каблова које се налазе иза регулационе линије изместити у планиране трасе при реконструкцији улица.

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

- **Услови за новопланирану телекомуникациону мрежу**

Изградњом одговарајуће ТТ мреже обезбедиће се приступ свим будућим објектима приводном ТК канализацијом до постојеће ТК канализације која б се градила дуж главних прилазних саобраћајница ( капацитети ТК канализације и ТК мреже прилагодиће се будућим потребама повезивања на мрежу планираних објеката у овој зони)

Примарна и секундарна мрежа радиће се кабловски, односно подземно

Каблови се постављају директно у земљу, те ТТ мрежа треба да заузима коридоре са обе стране улице(за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације).

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

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

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

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

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

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

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

Капацитет основног кабла зависи од броја прикључака;

На местима где се планира ископ рова за главни кабл, планирати у исти ров са мрежним ДСЛ кабловима полагање ПЕ цеви Ø 40mm, због оптичких каблова;  
 Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима :

ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница;

Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8 m;

При паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању, најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;

При укрштању телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m;

При приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5m.

• **Услови за прикључење телекомуникационе мреже**

Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“. Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

Земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта, може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.

За реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања:

врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност(м)	вертикална удаљеност(м)
гасоводи средњег и ниског притиска	0,4	0,4
Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5
Електроенергетски кабл преко 10kV	1	0,5
нафтоводне цеви	0, 3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5

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

Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

○ **Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења**

Планирана је према графичком прилогу локација за смештај телекомуникационе опреме, која би са матичном централом била повезана оптичким кабловима.

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

**КДС мрежа и објекти**

У обухвату овог плана не постоји KDS мрежа.

- **Услови за постојећу КДС мрежу**

У обухвату овог плана не постоји KDS мрежа. За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и TV сигнала, интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем.

- **Услови за новопланирану КДС мрежу**

KDS мрежа ће се градити 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 пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

**Услови за прикључење КДС мреже**

KDS мрежа ће се градити 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 пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

- **Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката**

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

**Б.1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура**

Циљеви и стратегија развоја термоенергетике Панчева, дефинисани су Генералним урбанистичким планом Панчева (2012).

Сировинску базу за централизовано и децентрализовано снабдевање града Панчева топлотном енергијом чине: мазут, лож уље (производи Рафинерије) и природни гас (постојеће гасно чвориште, ГРЧ). У ГУП-у Панчева природни гас је дефинисан као најекономичнији и најеколошкији. На подручју обухваћеном овим планом, потрошачи се снабдевају топлотном енергијом путем гасних котларница, индивидуалним ложиштима и из оних енергената који им економски и еколошки највише одговарају.

Решавањем проблема у термоенергетици доћи ће се до великог помака и у заштити човекове околине у Панчеву. Да би се проблем решио или бар делимично ублажило аерозагађење, неопходни циљеви су:

- организована преоријентација топлотних извора који користе "прљава" горива на "чисто" гасовито гориво. Постојеће топлотне изворе у којима би се предвиђала субституција горива, одабрати тако, да се уз одређена грађевинска прилогађавања могу користити као гасне котларнице, у складу са позитивним законским прописима.
- Подразумева се коришћење природног гаса као основног енергента;
- гашење индивидуалних нееколошких топлотних извора и омогућавање власницима индивидуалних објеката избор система грејања а све у зависности од техничких могућности и економске оправданости;

- строго спровођење топлотне заштите објеката у смислу законских норми и увођење мерача потрошње топлотне енергије и енергената, користећи најсавременије регулационе и контролне уређаје и инструменте, а све у циљу штедње и рационалне потрошње енергије и континуалне контроле испуста штетних, загађујућих материја из ложишта термоенергетских постројења.

У наредном планском периоду планира се проширење градског и изградња дистрибутивног гасовода. Снабдевање гасом предметног подручја вршиће се са постојећих и планираних градских гасовода. Снабдевање ће се вршити из постојеће РМРС (Војловица) и ГМРС „Гранекспорт“, МРС „Green field 2“ као и са градских гасовода. Зона „Green field 2“ снабдеваће се и са будуће ГМРС „Green field 1“.

#### **Топловодна мрежа и постројења**

На предметном подручју није планирана изградње термоенергетскох постројења ради централизованог снабдевања топлотном енергијом осим у делу „Греен фиелд 2“ који се евентуално може снабдети са ТО СОДАРА. Услов за ово је изградња топловода кроз „Мали рит“.

○ Услови за постојећу топоводну мрежу

Нема изграђене топоводне мреже за централизовано снабдевање домаћинства. Постојеће котларнице у комплексима радних зона осим за сопствену потрошњу, топлотном енергијом снабдевају и поједине објекте) котларница „ХИП Петропласт“ димензионисана је да обезбеђује топлотну енергију за суседне објекте. Ремонтна радионица Луке Дунав је прикључена на ову котларницу.

Неопходно их је константно контролисати да би се спречиле хаварије на систему.

○ Услови за новопланирану топоводну мрежу

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

Котларница

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

Топловод

- Топловод извести предизолованим према техничким условима за извођење топовода
- Водити рачуна о прописаним растојањима, хоризонталним и вертикалним, приликом укрштања и мимоилажења са другим инсталацијама.

Растојања трасе дистрибутивног ТО-а до темеља објекта мора бити најмање 2,0 м или 1,0 м од прикључне мреже (мерено од ближе цеви), како би се избегло слегање делова објекта поред кога пролази топовод.

Заштитни слој земље изнад цеви износи мин. 0,6м. Изузетно надслој може бити и 0,4м под условом да се предузму додатне мере заштите.

Термо-енергетска мрежа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Котларнице, Топловод ...	Према важећим прописима	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). Приликом пројектовања и извођења постројења за пренос и испоруку топлотне енергије придржавати се свих стандарда и прописа који су објављени или су дефинисани и биће објављени а имају примену у материји која се прописује. Дозвољава се коришћење иностраних стандарда и прописа за материју која није дефинисана домаћим..

**Гасоводна мрежа и постројења**

Опредељење у овом плану је да се гасоводна дистрибутивна мрежа дефинише као систем који се може градити у фазама тј . може се реализовати у складу са подударношћу већег броја утицајних фактора, чији број ће одређивати формирање рационалних, инвестиционо и технолошки могућих целина, које ће пак имати предности у изградњи. Изградња гасоводних система се не може схватити као тотални и целовити систем и да се као такав мора изградити. Напротив, реализација може бити и парцијална али ускладу са важећим прописима и правилима из ове области.

На подручју које је обухваћено овим планом треба омогућити прикључење на гас свих индивидуалних корисника и пословних објеката.

○ Услови за постојећу гасоводну мрежу

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

1. Прикључни гасовод за МРС „Утва Алуминијум“ у склопу Старе Утве. Димензије предметног челичног гасовода је DN 80. Гасовод је део градске примарне мреже и пројектован је за притисак 3-6 бар-а. Тренутни радни притисак је 3,4 бар-а. На овај гасовод прикључена је МРС „Бракоферопродукт“ капацитета 100 m<sup>3</sup>/h. Испред поменуте гасне станице налази се шахт у којем постоји могућност прикључења будућих потрошача. Капацитет гасовода при тренутном радном притиску је око 1450 m<sup>3</sup>/h.



2. Прикључни гасовод за МРС „Утва флуид“ и МРС „Прокал“. Ови објекти се снабдевају са регулационе станице која је прикључена на челични гасовод „Плинара“ – „Индустрија стакла Панчево“. Димензије челичног гасовода за регулациону станицу је DN 50. Улазни притисак у регулациону станицу је 3-6 бар-а. Капацитет регулационе станице је 600 m<sup>3</sup>/h. Излазни притисак из регулационе станице је пројектован у опсегу 1-3 бар-а (тренутно је 1,6 бар). Од регулационе станице до мерно регулационе станице положен је челични гасовод DN 80 на који се наставља полиетиленски гасовод ПЕ 160. Капацитет челичног и полиетиленског гасовода су условљене капацитетом регулационе станице. Капацитет МРС „Утва флуид“ је 250 m<sup>3</sup>/h а МРС „Прокал“ је 150 m<sup>3</sup>/h.
3. У комплексу „Греен фиелд 2“ зоне и у непосредном окружењу има изграђених термоенергетских објеката – гасних котларница, комплекса асфалтне базе, мерно регулационих станица. Од гасних станица изграђене су МРС „Гранекспорт“, МРС „Лука Дунав“, МРС „Петропласт“ и МРС „Асфалтна база“ са припадајућим гасоводима средњег притиска за везу са ГРС (Главна регулациона станица) „Гранекспорт“. У комплексу "Green field 2" егзистира градска гасоводна мрежа ( $p \leq 6$  бар-а). У предметном подручју нема изграђених инсталација дистрибутера топлотне енергије - ЈКП Грејање Панчево. Планом детаљне регулације предвиђена је даља гасификација и топлификација комплекса.

○ Услови за новопланирану гасоводну мрежу

Из комплекса ИСП „Панчево“ и Утве за локацију „Green field 2“ уз сагласност власника мреже (ЈП СРБИЈАГАС) траса гасовода водиће се јавним површинама (улице, зелене површине).

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

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

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

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

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

○ Услови за прикључење гасне мреже

Пројектно техничка документација подлеже контроли усаглашености са издатим Решењем о одобрењу за прикључење дистрибутера.

Гасни прикључак не полаже се испод зграде и других објеката високоградње и нискоградње (шахтови, и слично). У изузетним случајевима, гасни прикључак поставља се дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Пречници гасног прикључка димензионишу се према минималном радном притиску у мрежи, са којим се спаја кућни гасни прикључак.

Цевоводи гасног прикључка воде се право и најкраћим путем од дистрибутивног гасовода до зграде, а у складу са документацијом

Цевоводи се воде тако да полагање прикључног гасовода буде несметано и да траса остане трајно приступачна.

○ Услови за реконструкцију/изградњу гасоводних објеката и постројења

При трасирању гасовода морају се уважити важећи планови нижег реда који тачније одређују и сагледивају будућа кориштења подручја трасе. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0 м од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Гасоводи се постављају у заштитне појасеве ради осигурања њиховог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја. У заштитним појасевима се за време постојања гасовода не смеју градити објекти или предузимати друге радње које могу утицати и угрозити стање или погон гасовода.

Ширину заштитног појаса утврђује ЈП "Србијагас" у зависности од пречника вода, као и од врсте погонских мера и мера одржавања гасовода.

#### **Општи услови за изградњу гасовода од челичних цеви за дозвољени погонски притисак до 16 бар у којима се транспортују гасови према SRPS H.F1.001.**

Препоручена минимална дозвољена растојања при укрштању и паралелном вођењу гасовода средњег притиска и других подземних инсталација износе:

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,3 м	0,8 м
- водовод, канализација	0,3 м	0,5 м
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 м	0,5 м
- телефонски каблови	0,3 м	0,5 м
- технолошка канализација	0,5 м	1,0 м
- бетонски шахтови и канали	НЕ	0,3 м
- топловод:	0,3 м	0,7 м
- високо зеленило	-	1,0 м
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 м

При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60° и 90°. За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа. Таква сагласност се не може издати за укрштање са железничком пругом.

#### **Општи услови за изградњу гасовода ниског притиска**

Гасовод ниског притиска се води подземно и надземно. Када се гасовод води подземно дубина полагања гасовода је 0,6-1,0 м од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8м. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 м код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите.

Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,2 м	0,3 м
- водовод, канализација	0,5 м	1,0 м
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 м	0,5 м
- телефонски каблови	0,5 м	1,0 м
- технолошка канализација	0,5 м	1,0 м
- бетонски шахтови и канали	0,5 м	1,0 м
- железничка пруга и индустријски колосек	1,5 м	5,0 м
- топловод: прорачунско растојање које обезбеђује да температура ПЕ цеви не буде изнад 20°C		
- високо зеленило	-	1,5 м
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 м
- локални путеви и улице	1,0 м	0,5 м
- магистрални и регионални путеви	1,3 м	1,0 м
- бензинске пумпе	-	5,0 м

Приликом изградње објеката ЈП СРБИЈАГАС-а потребно је обратити пажњу на заштићена природна добра на територији града. Такође, приликом планирања, пројектовања и изградње ових објеката, водити рачуна о смањењу конфликта између коришћења енергетских ресурса и заштите животне средине (насеља, становништва, земљиште, итд.) и предузимању одговарајућих мера за санирање негативних последица (програм рекултивације, ревитализације, отклањања штета итд.).

#### **Општи услови за изградњу гасног прикључка**

Услове и сагласност за прикључење на гасну мрежу је потребно затражити од надлежног дистрибутера гаса.

#### **МРС**

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

- 1) блоковима индивидуалних становања (на грађевинској парцели и на јавној површини)
- 2) зонама привредне делатности (на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама)

МРС мора се изградити према важећим законским прописима. и мора јој се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице минималне ширине 3 метра.

Уколико се објекат МРС гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају, у складу са техничким нормативима прописаним за ову област.

### **Б.1.3. ПОТРЕБАН СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ И ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗДАВАЊЕ ДОЗВОЛЕ**

Минимална комунална опремљеност грађевинског земљишта подразумева обезбеђен прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу, а пожељно је на гасоводну мрежу.

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

#### **Б.1.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ**

##### **Б.1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина**

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

На територији града Панчева налазе се бројна непокретна културна добра, и то: споменици културе, просторно културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места од којих су неки категорисани и као изузетан или велики значај, док извршен број припада евидентираним добрима и добрима која уживају претходну заштиту.

Према извршеној валоризацији и утврђеном плану заштите и ревитализације, издвојене су следеће просторне целине и објекти са одређеним третманима заштите:

А) Археолошка налазишта

Б) Знаменита места

Ц) Просторна културно историјска целина са заштићеном околином

Д) Споменици културе и евидентирани градитељски објекти

Е) Околина, природна и изграђена

Услови заштите непокретног културног наслеђа у овом Плану, односе се на опште одреднице (евидентирани карактеристике - специфичност) и посебне услове очувања, одржавања и коришћења на основу којих је утврђено споменичко својство.

Пре израде пројекта или извођења радова на непокретном културном добру или добру које ужива претходну заштиту потребно је прибавити посебне услове – мере техничке и друге заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе.

##### **Б.1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа**

###### **Амбијенталне целине, објекти и локалитети од културно-историјског значаја**

Завод за Заштиту споменика културе у Панчеву издао је УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ЛУКА ДУНАВ "GREEN FIELD"2, СТАРА УТВА И СТАКЛАРА (ЦЕЛИНА 7) У ПАНЧЕВУ (Број: 528/2, Дана: 04.08.2008.године) у оквиру Елабората СТУДИЈА И ПЛАН ЗАШТИТЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ЛУКА ДУНАВ "GREEN FIELD"2, СТАРА УТВА И СТАКЛАРА (ЦЕЛИНА 7) У ПАНЧЕВУ.

У наставку текста дат је ивод из наведеног Елабората.

Вредности појединих истакнутих архитектонских објеката:

Поједини истакнути архитектонски објекти који су евидентирани од стране Завода за Заштиту споменика културе у Панчеву СТУДИЈОМ И ПЛАНОМ ЗАШТИТЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ЛУКА ДУНАВ "GREEN FIELD"2, СТАРА УТВА И СТАКЛАРА (ЦЕЛИНА 7) У ПАНЧЕВУ описани су и вредновани у поглављима „Евидентирана културна добра“, „Јавне функције“, „Народно градитељство“, „Индустријска архитектура“ и „Историја уметности“ поменуте студије.

УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ЛУКА ДУНАВ "GREEN FIELD"2, СТАРА УТВА И СТАКЛАРА (ЦЕЛИНА 7) У ПАНЧЕВУ

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту израда Плана генералне регулације за подручје Лука Дунав „GREEN FIELD"2, Стара Утва и Стаклара (целина 7) у Панчеву, може се планирати на основу следећих конзерваторских услова:

Археолошки услови

- Инвеститори су у обавези да за све врсте грађевинских и земљаних радова на целом обухвату плана појединачно прибаве конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву;

### Архитектонско - урбанистички услови

- Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор, што подразумева очување и истицање свих објеката наведених у елаборату, као и оплемењавање простора новим функцијама којима би се задовољиле савремене потребе.
- Очување објеката и комплекса евидентираних у елаборату са ревитализацијом истих, поштујући аутентичне материјале, начин градње и стилске карактеристике.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент.
- За све грађевинске радове у оквиру објеката и комплекса евидентираних у елаборату неопходно је прибављање посебних конзерваторски услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

### Археолошки услови и мере заштите

Увидом у литературу и документацију, као и на основу резултата рекогносцирања и случајних налаза предметни простор се налази у оквиру зона на излазу из града и села Војловица, према Дунаву и јужној индустријској зони, са вишеслојним локалитетима од праисторијских периода до римског и словенског времена:

1. "Црна мачка" Ж. Зрењанина - аварска некропола. У оквиру реконструкције коловоза у Спољностарчевачкој улици у Панчеву, код места зв. Црна мачка, нађена су 4 скелетна гроба из VI-VII века, која се на основу прилога приписују Аварима првог таласа. Локалитет је удаљен око 500 м од старе обале Дунава. Откривени гробови су део веће некрополе.
2. Најева или Доњоварошка циглана - насеље од неолита до средњег века. Констатовани следећи налази: праисторијско насеље, римско-провинцијска некропола из II - IV в.н.е. и насеље из истог доба са земуницама, као и старо словенско насеље и некропола.
3. Стаклара - Уређењем круга фабрике стакла у Панчеву 1948. године (у доњем граду) вртлар Битевић је пронашао једну средњовековну посуду и предао Музеју.

стога се на предметном простору могу очекивати покретни археолошки налази наведених периода.

### Мере заштите за непокретна културна добра - споменике културе и евидентиране градитељске објекте

За појединачна непокретна културна добра - споменике културе и евидентиране градитељске објекте издаваће се мере заштите по захтеву у време планираних радова.

### Смернице за заштиту за цео простор плана

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

Усклађено уређење целине простора и очување типологије градње треба применити на цело грађевинско подручје Панчева .

Урбанистичке вредности природне околине Панчева треба очувати и презентовати као посебну вредност. Однос између урбано историјске целине и природне околине Панчева треба интегрисати у политику економског и друштвеног развоја као и урбаног и регионалног планирања на свим нивоима.

#### **Б.1.4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови**

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву је издао "Услове заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и амбиенталних целина" за потребе израде Плана који се у погледу заштите културно-историјског наслеђа морају у потпуности поштовати и у интегралном облику су саставни део Документације плана.

#### *Евидентирана културна добра*

На посматраној локацији нема евидентираних споменика културе и заштићених амбијенталних целина. Комплекс Индустије стакла је због својих историјских, архитектонских и техничких вредности у поступку утврђивања за непокретно културно добро.

#### *Јавне функције*

На посматраном подручју обухвата плана нема значајних објеката јавних функција.

#### *Народно градитељство*



Обзиром да је, некада село, Војловица данас постала приградско насеље, међу малобројним стамбеним објектима на посмартаном посручју, уочавају се карактеристике и градске и сеоске архитектуре Војвођанске куће. Тако се могу издвојити две куће које имају типичне карактеристике градске куће. То су куће у ул. Спољностарчевачка бројеви 135 и 143. Кућа у ул. Спољностарчевачка бр. 171 је вредан пример сеоске куће са дрвеним тремом.

#### *Индустријска архитектура*

На посматраној локацији преовлађује индустријска архитектура. Са становишта заштите споменика културе најзначајнија је Индустрија стакла која је због својих историјских, архитектонских и техничких вредности у поступку утврђивања за непокретно културно добро.

Пре израде пројекта или извођења радова на непокретном културном добру или добру које ужива претходну заштиту потребно је прибавити посебне услове – мере техничке и друге заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе.

### **Б.1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа**

#### **Заштићене природне целине**

Према условима ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, бр.03-509/2 од 16.08.2010., на предметном простору нема природних добара, подручја у поступку заштите или простора који се валоризују за стављање под заштиту.

#### **Попис заштићених природних добара**

На подручју обухваћеном овим планом нема заштићених објеката природе.

### **Б.1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи**

С обзиром на то да је планирано подручје, са више страна окружено стамбеним насељима, али и да се налази врло близу јужне индустријске зоне тј. нафтно-хемијског комплекса са хазардним постројењима, развој нових привредних делатности усмерен је према економским активностима чији је утицај на животну средину мањи. Улагачима и предузетницима се овим планом омогућује да покрену делатности, односно улажу у пројекте и постројења за које није потребна интегрисана дозвола за рад (Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола, Службени гласник РС, број 84/2005) и који могу, али не морају бити подвргнути поступку процене њиховог утицаја на животну средину, тј. који су сврстани у Листу II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, Службени гласник РС, број 114/2008).

Власници предузећа, односно оператери постројења су у обавези да примењују технологије у производњи и пружању услуга које задовољавају прописане стандарде заштите животне средине што се најбоље може остварити употребом најбољих доступних техника (BAT – best available technique). Будући да већина предузећа, на простору обухваћеним планом, има стара постројења, њихов еколошки учинак може бити побољшан увођењем концепта и начела чистије производње (cleaner production) односно, индустријске екологије (синергије нуспроизвода, индустријске симбиозе, еко-ефикасне производње током читавог животног циклуса, zero waste, zero emissions и сл), као и увођењем система еко менаџмента заснованог на ISO стандарду серије 14001 или европском ЕМАС 2. Имајући у виду да је у овом делу града концентрисано више предузећа и пословно транспортни комплекс Лука Дунав могуће је њихово узајамно повезивања на начелима индустријске екологије и стварање мањег еко-индустријског парка, у коме би линеарни токови производње били замењени цикличним. То значи да би технолошки процеси на одређеном простору или у комплексу били комплементарни и синергетски, са еколошког и економског аспекта. Пошто технолошке отпадне воде постојећих предузећа загађују воду Тополе, посредно и тло, подземне воде, водотоке Тамиш и Дунав, неопходно је да све тренутне и будуће производне и услужне делатности тј. погони која стварају отпадне воде (уколико нису умрежени у систем еко-индустријског парка), буду прикључени на интерно или колективно постројење за предtretман отпадних вода, односно на будуће градско постројење за обраду вода.

Дуж саобраћајница, око и унутар паркинга простора, у кругу предузећа и око њега потребно је, само на основу пројеката планског озелењавања, заштитити и оплеменити простор одговарајућим зеленилом (дрворедне саднице, заштитно зеленило, блоковско зеленило). Заштитно зеленило је обавезно подићи према комуналним објектима, као што је нпр. будуће градско постројење за обраду отпадних вода. Приликом озелењавања никако се не препоручује употреба инвазивних врста. У близини обала избегавати садњу клонских топола јер се њима угрожава аутохтони живи свет.

## Подела предузећа према утицају на животну средину

Полазећи од величине предузећа, врсте, обима и интензитета делатности, предузећа се, према могућем утицају на животну средину, могу поделити у 7 група:

**I група:** мала предузећа чији је утицај на животну средину незнатан и која могу бити смештена унутар насеља не нарушавајући квалитет живота околном становништву и не изазивајући непријатности непосредним суседима, као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервис и др. Предузећа треба да се придржавају правила комуналне хигијене и могу да примењују организационе мере заштите животне средине;

**II група:** мала и средња предузећа која, због благог утицаја на животну средину могу да буду лоцирана на ободу насеља тако да њихово присуство и делатност не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичарске радионице, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго. Предузећа треба да се придржавају правила комуналне хигијене и могу да примењују техничко-технолошке и организационе мере заштите животне средине;

**III група:** већа предузећа са приметним утицајем на животну средину због којег је потребно да буду издвојена заштитним одстојањем од стамбеног насеља тако да њихова делатност не нарушава комфор суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брutto површине веће од 5 000 m<sup>2</sup>), туристички и рекреативни објекти, инфраструктурни пројекти, прехранбена индустрија, текстилна индустрија итд. Предузећа су дужна да спроводе техничко-технолошке, просторно-урбанистичке и организационе мере заштите животне средине;

**IV група:** велика предузећа која својом делатношћу могу знатније да утичу на животну средину и треба да буду на извесном заштитном растојању од стамбеног насеља чиме неће еколошки оптерећивати суседе и околину, као што су металопрерађивачка индустрија, веће фарме и кланице, прехранбена индустрија итд. У предузећима је обавезна примена техничко-технолошких, урбанистичких и организационих мера заштите животне средине;

**V група:** велика предузећа са потенцијално значајним утицајем на животну средину што захтева њихову већу удаљеност од стамбених насеља како не би угрожавала квалитет живота, као што су велика постројења за обраду отпадних вода, велике фарме, дрвна индустрија, индустрија папира и целулозе и сл. Неопходна је да предузећа улажу у најбоље доступне технике (best available technology) на којима ће се заснивати њихова делатност, као и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите;

**VI група:** велика предузећа са потенцијално великим утицајем на животну средину које треба лоцирати на знатном одстојању од стамбених насеља да не би угрожавале квалитет живота и безбедност суседа, као што су појединачни погони хемијске и фармацеутске индустрије, и друге. Предузећа су дужна да у производњи користе најбоље доступне технике (BAT - best available technology), да сачине политику превенције удеса, интензивно брину о безбедности процеса и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите.

**VII група:** врло велика предузећа са потенцијално највећим утицајем на животну средину које треба да буду на великом растојању од насеља да не би деградирале квалитет живота и угрозиле безбедност суседа, као што су комплекси базне хемијске индустрије, рафинерија нафте, петрохемијске индустрије, индустрије стакла и сл. Обавеза је предузећа да стално улажу у најбоље доступне технике (BAT - best available technology), да сачине план заштите од удеса, интензивно брину о безбедности процеса, континуално смањују ризик од удеса, односно одржавају га на ниском нивоу и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите.

За оснивање нових привредних објекта и зона на територији града Панчева предложен је један део услова заштите животне средине за одређене групе предузећа, којима се утврђују неопходни минимум обавезних заштитних одстојања између могућих извора загађења, угрожавања и девастације у кругу предузећа и стамбених насеља.

Основне групе предузећа према документацији у вези са заштитом животне средине и заштитном одстојању од насеља

ГРУПА*	I	II	III	IV	V	VI	VII
Заштитно одстојање у м**	< 50	50 - 200	200 - 600	600 – 1000	1000 - 1500	1500 - 2500	6000
Документа у вези са заштитом животне средине која могу бити потребна за валидну урбанистичку документацију***	-	ПУ	ПУ	ПУ, СПУ	ИД, ПУ, СПУ	ИД, ПУ, СПУ, ППУ	ИД, ПУ, СПУ, ПЗУ

\* Када је присутно више извора загађивања и опасности у, или око предузећа, припадност предузећа групи се одређује навише.

\*\* Заштитно одстојање између и стамбених насеља.

По правилу заштитно одстојање обезбеђује се унутар граница привредног објекта или комплекса.

\*\*\* ПУ - процена утицаја пројекта на животну средину (правна основа: 1, 2, 8);

СПУ - стратешка процена утицаја планова и програма на животну средину (правна основа: 1, 3);

ИД – интегрисана (еколошка) дозвола (1, 4, 7);

ППУ - политика превенције удеса (1, 5, 6);

ПЗУ – извештај о безбедности и план заштите од хемијског удеса (1, 5, 6).

### Врсте привредних локација

У оквиру Плана могу постојати, односно бити планиране неколико врста привредних локација:

#### Пословне зоне:

спортско-пословна зона,  
стамбено-пословна зона  
пословно-производно-стамбена зона,  
пословно-услугна зона,  
робно-транспортни центар.

#### Привредне зоне:

зона хемијске индустрије (јужна индустријска зона),  
пословно-индустријска зона,  
зона индустрије посебне намене,  
зона „green field“ индустрије.

Ради ефикасне заштите животне средине и постизања оптималних економских резултата потребно је да се предузећа повезују, умрежују и сарађују на начелима индустријске екологије (синергија нупроизвода, индустријски екосистем, еко-ефикасна производња током читавог животног циклуса, индустријска симбиоза, индустријски метаболизам, „zero waste“, „zero emissions“ и др. називи), којима се подражавају циклични природни (еколошки) процеси и остварује одрживо коришћење ресурса. Таквим повезивањем и умрежавањем настају еко/индустријски паркови (или индустријске еко-корпорације).

#### Правни основ:

Закон о заштити животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)

Закон о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)

Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 88/10)

Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04)

Правилник о Листи опасних материја и њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте документа које израђује оператер севесо постројења, односно комплекса (Службени гласник РС бр. 41/10)

Правилник о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса (Службени гласник РС бр. 41/10)

Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола (Службени гласник РС бр. 84/05)

Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 114/08)

Генерални план Панчева; документациона основа, Извештај о стратешкој процени утицаја Генералног плана Панчева на животну средину, Институт Кирило Савић а. д. Београд (Службени лист Општине Панчево, бр. 14/08)

#### **Б.1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње**

Појам „енергетска ефикасност“ обухвата рационално и ефикасно коришћење природних извора, замену увозних горива домаћим енергетским изворима и коришћење обновљивих и алтернативних извора енергије, као и уобичајени појам – енергетску ефикасност у производњи и финалној потрошњи енергије .

У протеклом периоду није се обраћала довољна пажња на могућност велике уштеде и рационалне потрошње енергије, применом савремених изолационих материјала код објеката који су у изградњи, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд. што у наредном периоду се треба надокнадити и ускладити са модерним европским стандардима.

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.

Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.

#### **Б.1.4.4. Посебни услови за кретање особа са инвалидитетом-стандарди приступачности**

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 Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Сл. Гласник Републике Србије“ број 18/97).

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 и инвалидних лица.

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке.

## **Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **Б.2.1. Врста и намена површина и објекта за остале намене**

#### **Б.2.1.1. Јавно коришћење простора и објекта**

У оквиру земљишта остале намене могу се формирати простори за јавно коришћење (удружења грађана и др.), у складу са основном наменом зоне и компатибилношћу намена.

За све објекте у функцији јавне намене, а у оквиру земљишта остале намене, примењивати правила грађења дефинисана у одељку Б.1.2.3.1.

#### **Смернице за Зону осталих намена**

##### **Верски објекти**

Црквени објекти припадају категорији јавних садржаја.

Изградња и уређење новог верског комплекса може се одобрити по условима који ће се разрадити Урбанистичким пројектом на основу смерница:

##### **Смернице за урбанистичку разраду:**

- На грађевинској парцели за изградњу верског објекта степен искоришћености је максимално 50%, а индекс изграђености максимално 1,0.
- Удаљеност верског објекта од осталих објекта је минимално половина висине вишег објекта.
- Комплекс се не сме ограђивати.
- За грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5m и пашачки прилаз мин. ширине 2,0m.
- Фасаде објекта се изводе у складу са традиционалним верским захтевима.
- На грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу треба да чини добро урађен и негован травњак.
- Комплекс инфраструктурно опремити према условима локације.

Приликом њеног пројектовања и изградње мора водити рачуна о функционалним, локационим и амбијенталним условима као што су:

- карактер функционалног окружења као места сустицања кретања и интереса становника насеља,
- повезивање са садржајима центра у непосредној близини,
- повезаност са амбијенталним и природним целинама,
- визуре и сагледивост у укупној слици простора.

У саставу црквене парцеле, поред храма треба обезбедити простор за изградњу објекта у којем је се налазити неопходни пратећи садржаји: управа и администрација, друштвене просторије, образовно-културни, резиденцијални и пратећи-комерцијални простори и сл.

Нормативи за димензионисање површина за сакралне објекте, које је дефинисала православна црква, износе: за површину објекта око 0,10m<sup>2</sup>/по становнику гравитационог подручја парохијске општине, а за парцелу: од 0,3-0,5m<sup>2</sup>/становнику.

##### **Станице за снабдевање течним горивом**

Постојеће станице за снабдевање течним горивом се задржавају као пратећи садржаји саобраћаја.

У оквиру ових станица, у зависности од расположивог простора и положаја у односу на безбедно одвијање саобраћаја, дозвољени су садржаји пратећих услуга у складу са основном наменом (трговина на мало, кафе-ресторан, тоалети и сл.).

Локације ових комплекса/станица за снабдевање течним горивом, могу се пренаменити само у зелене површине.

За предметни простор нема нових локација за ову намену. Уколико се укаже потреба, компатибилне су са јавним наменама, становањем, пословањем – све уз обавезно поштовање одговарајућих прописа и правилника.

За све локације неопходна је сарадња са МУП-ом (Управом Противпожарне полиције) и прибављање сагласности на локацију пре издавања одобрења за изградњу.

Све интервенције на постојећим, као и изградња нових ССГ условљена је израдом урбанистичког пројекта.

За комплексе станица за снабдевање течним горивом обавезна је израда Процене утицаја на животну средину и прибављање одговарајуће дозволе органа надлежног за послове заштите животне средине.

Као општа правила грађења за станице за снабдевање горивом, можемо навести следеће:



- не смеју угрозити јавне објекте, комплексе и површине,
- не смеју угрозити функционисање било којег вида саобраћаја и ни на који начин не сме се угрозити функционисање суседних објеката,
- сви објекти ССГ (надстрешница, резервоари, зграде и др.) ни једним својим грађевинским елементом, надземним или подземним, не смеју да пређу регулациону линију.

Реконструкција и изградња ових станица, мора бити урађена у складу са:

- Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Сл. лист СФРЈ", бр. 20/71),
- Правилником о изградњи постројења за ТНГ и о претакању и ускладиштењу ТНГ-а. ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/71 и 26/71),
- Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности ("Сл. лист СФРЈ", бр. 20/71),
- осталим прописима и правилницима из ове области.

Уколико се ССГ планира као самостални комплекс, дозвољени су следећи пратећи садржаји (а у зависности од конкретне локације, расположивог простора и других потребних услова):

- сервиси: вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба, и сл.,
- ауто трговина: ауто делови, аутокозметика, и сл.,
- делатности/услуге: за сопствене канцеларијске/административне потребе, инфопункт, трговина на мало, кафе, ресторан, банкарске/поштанске услуге, изнајмљивање и продаја возила, аутоперационица, мотел и сл.

Самосталне комплексе ССГ могуће је прикључити само на секундарне јавне саобраћајнице, сервисне и саобраћајнице у блоковима.

Ограђивање није дозвољено осим ускладу са безбедоносним и сигурносним условљеностима.

Удаљење прикључка комплекса ССГ до раскрснице са јавном саобраћајницом и прикључака других комплекса

Планирани урбанистички параметри:

површина парцеле	1500-5000м <sup>2</sup>
мин. ширина фронта парцеле	30м
мин. удаљење објекта од границе парцеле	4м
макс. индекс изграђености	0.3
макс. степен заузетости	30%
макс. висина објекта	8м
мин. проценат зеленила	25%
мин. растојање међу објектима	4м

Потребан број паркинг места у комплексу станице одређује се на основу важећих норматива за паркирање возила.

Нормативи за паркирање возила:

делатност	1 паркинг место на
пословање	80м <sup>2</sup> БРГП
хотел, мотел	2-10 лежајева у зависности од категорије
ресторан	2 стола са по 4 столице
трговина	50м <sup>2</sup> продајног простора
изложбени простор	80м <sup>2</sup> БРГП изложбеног простора
запослени	на свака три запослена

- максимална спратност објекта је приземље (П)
- максимални степен заузетости Из = 30%
- максимални степен изграђености Ии = 0,2
- зелене површине морају бити заступљене са минимално 40% а остало чине саобраћајне, манипулативне и поплочане пешачке површине
- паркирање за потребе запослених решити на сопственој парцели
- приликом пројектовања и изградње обавезно се придржавати свих важећих техничких прописа и норматива за ову врсту објеката, са применом свих мера заштите у насељеним подручјима
- подземни резервоари морају бити у границама комплекса, тј. предметне грађевинске парцеле, дубина постављања дефинисана након израде детаљних геолошких истраживања а њихов положај не сме ометати суседне објекте и елементе као што су ограде и/или подзиди суседних парцела
- није дозвољено ограђивање комплекса ове намене

**Б.2.2. Правила грађења за ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНО СТАМБЕНУ ЗОНУ**

Врста и намена објеката у зони

**ДОЗВОЉЕНА**

У овој зони могу се градити све врсте стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.

Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу – претежну -доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Одређене компатибилне намене не смеју омети садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).

Дозвољене-компатибилне намене су пратећи садржаји становања (трговина, угоститељство, услужно занатство итд.), затим пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, социјалног становања, културе, спорта и рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС).

Овде се могу убројати пословни, производни, услужни, складишни и економски објекти, трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, оправка моторних возила;

Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

**ЗАБРАЊЕНА**

У овој зони забрањена је градња пословних и привредних објеката који својим функционисањем могу негативно да утичу на животну средину у свом непосредном и ширем окружењу.

Изградња радних објеката (пословни, производни, услужни, складишни и економски објекти) у оквиру насељског ткива, на појединачним локацијама, код којих технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу могу да утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (велика фреквенција саобраћаја доставних возила, бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне.

- Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте. За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

У приземљу, мезанину (ако постоји) и на првој етажи дозвољене су намене компатибилне становању.

Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање.

Подземне етаже могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл.

Постојећи стамбени објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни простор.

Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности

(вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.

За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могуће су само интервенције према условима тог Завода и уз поштовање урбанистичких параметара овог плана: Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд.

У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.

У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.

Сви постојећи пасажи/пролази који представљају приступ јавним градским површинама које се, као унутрашња дворишта градских блокова, налазе у њиховом средишту, представљају јавно земљиште у нивоу партера.

Типологија објеката

Слободностојећи, тространо, двострано и једнострано узидани објекти.

Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	<p>Све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле.</p> <p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p>Дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p>Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати, осим у сарадњи и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика и надлежних градских служби.</p> <p>Напомена: Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице (становање). Изузетно, на већ изграђеним парцелама, дозволиће се парцелација (односно препарцелација) где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе новоформиране парцеле не задовољавају наведене елементе ради формирања засебних функционалних целина (пословање и производња).</p>
Услови за величину парцеле	<p>Најмања површина грађевинске парцеле за становање износи 250м<sup>2</sup>, а најмања ширина грађевинске парцеле износи 9,0м</p> <p>Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.</p> <p><b>Напомена!</b></p> <p>Минималне ширине парцела <u>не односе се на постојеће парцеле</u> које су мање ширине од наведених. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</p>
Правила пре/парцелације за интерне саобраћајне површине	<p>Ове саобраћајне површине дефинише се у складу са наменом површина парцеле, односно начином коришћења земљишта.</p>
Правила пре/парцелације за заједничке слободне површине	<p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела (правилних) геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p>Постојећа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели, где је заједничка парцела = блок, се задржава.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p>
Правила пре/парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте	<p>Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступни пут објекту ради одржавања и отклањања кварова.</p> <p><b>КАНАЛИЗАЦИЈА:</b> Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10 x 10 м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције.</p> <p><b>ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА:</b> Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 7 x 9 м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.</p> <p><b>ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА:</b> Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа (За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије заузете површине око 20м<sup>2</sup>), са обезбеђеним колским прилазом .</p>

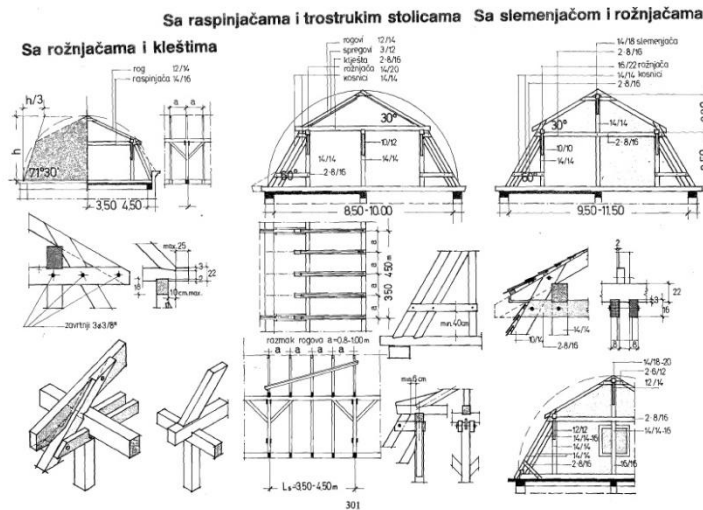
	<p>КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ : КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно; КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагају у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;</p> <p>ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА : Уколико се гасне станице граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м<sup>2</sup>, оријентациона површина комплекса за постављање истих износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице.</p>
<p>Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</p>	<p>Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне регулације, он се задржава и на њему су дозвољени радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита. Уколико се врши замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора ускладити са свим условима за нове објекте.</p> <p>За заштићене објекте - споменике културе, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.</p>
<p>Положај објеката према површини јавне намене</p>	<p>Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.</p> <p>Грађевинске линије су оквир за постављање објеката.</p> <p>Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.</p> <p>Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама.</p> <p>Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати приступ са јавне површине.</p> <p>Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине.</p> <p>Растојања грађевинске од регулационе линије су од 0.0м, до 5.0м <u>у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу.</u></p> <p><u>Изузетно вредности растојања могу бити и веће од наведених вредности, а објекти унутар пословних и производних комплекса се могу поставити на грађевинске линије чија ће површина бити тачно утврђена урбанистичким пројектима као даљом разрадом овог Плана, максимално унутар зоне градње.</u></p> <p>У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучјући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.</p>
<p>Положај према границама суседних парцела</p>	<p>За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.</p> <p>Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутам низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле.</p> <p>Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је једнака површини парцеле, уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката.</p> <p>Растојање објеката од бочних граница парцеле је регулисано на следећи начин:</p> <p>Двострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м.</li> </ul> <p>Једнострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м.</li> <li>▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м.</li> <li>▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м.</li> </ul> <p>Слободностојећи објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м.</li> <li>▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м.</li> </ul> <p>Помоћни објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м.</li> <li>▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м.</li> </ul>

	<p>Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.</p> <p>Растојање објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25м</li> <li>• <math>\frac{1}{2}</math> висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25м</li> <li>• изузетно <math>\frac{1}{3}</math> висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15м, али само са отворима помоћних просторија.</li> </ul> <p>Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.</p>
Упуштање делова објеката у површине јавне намене	<p>Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;</li> <li>- Транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00м;</li> <li>- Конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,00м;</li> <li>- Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, са заобљеним бочним ивицама (у оваквим случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе већ заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима);</li> <li>- Ако постоји могућност стављања у функцију/активирања сутеренских просторија објекта, приступ обезбедити са сопствене парцеле (из ајнфорта, дворишта и сл.) или из објекта (постојећег степеништа, ходника и сл.), а уколико тих могућности нема и не постоји начин да се остваре, само у изузетним случајевима се може размотрити могућност отварања улаза из јавне површине – са тротоара и то уз строге услове сигурносног обезбеђења (постављања одговарајуће оgrade и сл.), како не би дошло до ометања кретања пешака тротоаром.</li> </ul> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м;</li> <li>- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија могу бити максимално укупани до 1,00м испод нивоа коте тротоара, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м.</li> </ul> <p>Грађевински елементи на фасади ка улици (односи се на простор од прве етаже изнад приземља до последње етаже испод ктова/подкровља/повученог спрата) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Конзолни испусти као што су балкони, еркери, надстрешнице, стрехе и сл., максималне дубине до 0,80м и то на висини изнад 4,0м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде, не рачунајући приземље и кров/поткровље/повучену етажу.</li> <li>- Уколико је тераса/балкон наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, и ваздушни простор изнад оgrade се узима у обрачун, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се обрачунава само простор оgrade.</li> <li>- Ови испусти на деловима објеката не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.</li> </ul> <p>-Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде у складу са прорачуном из елабората о енергетској ефикасности, унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа).</p>

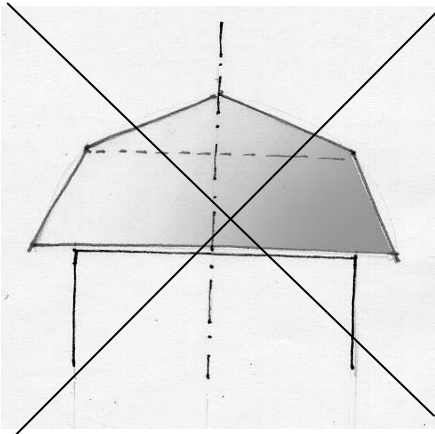


Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле																		
Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	<p>Индекс заузетости је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности максимални индекс заузетости,</p> <p>Из=70% за парцеле до 500м<sup>2</sup> Из=50% за парцеле више од 500м<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>обрачун површина</u></li> </ul> <p>У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.</p>																	
Највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	<p>Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (на одговарајућем графичком прилогу).</p> <p>Ии 2.1 -0.6за зоне спратности П+1+Пк</p> <p>Индекс изграђеностије дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности.</p>																	
Вертикална регулација																		
Највећа дозвољена спратност и висина објекта	<p>Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и то на основу постојећег стања, висине објекта у окружењу и урбанистичких капацитета локације.</p> <p>Постојећа спратност може се мењати:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• код објекта који су под одређеним степеном заштите, само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе,</li> <li>• код осталих објекта, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом,</li> <li>• у оба случаја, под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места.</li> </ul> <p>Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, само у зони угла, али не више од једне повучене етаже.</p> <p>Усклађивање висине постојећих и планираних објекта може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање.</p> <p>У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.</p> <p>Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.</p> <p>Висина објекта дефинисана бројем етажа важи као орјентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објекта је дата максимално дозвољена висина венца и висина слемена и то на следећи начин:</p> <table border="1" data-bbox="427 1326 1382 1527"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Број етажа (орјентационо)</th> <th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th> </tr> <tr> <th>венац</th> <th>слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>5.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>6.5</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>8.0</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк/Пс</td> <td>9.5</td> <td>12.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>односно висина у зависности од технолошких захтева за пословне и производне објекте у оквиру пословних и производних комплекса</p> <p>За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), прибављаће се посебни услови и сагласности од надлежних институција.</p> <p>Код објекта са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као кота венца рачуна се кота пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као кота венца рачуна се кота врха ограде.</p> <p>Остали урбанистички параметри дефинисани овим планом не смеју бити прекорачени а укупна површина таквих (додатних) етажа не сме прелазити 10% укупне површине зоне градње у спољном прстену блока (у овај проценат не улазе угаони објекти).</p> <p>у зони градње у дубини 20м од регулационе линије макс. П+1+Пот (Пот-поткровље) или П+1+Пс (Пс-повучен спрат)</p> <p>у зони градње у дубини од 20м од регулационе линије до задње границе парцеле је П (приземље).</p> <p>Максимална спратност помоћних објекта је П (приземље).</p> <p>напомена</p> <p>на висини венца могуће је формирати коси кров или повући за мин 1,5 м</p> <p>Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.</p>	Број етажа (орјентационо)	Максимална дозвољена висина (м)		венац	слеме	П	5.0	7.5	П+Пк	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0
Број етажа (орјентационо)	Максимална дозвољена висина (м)																	
	венац	слеме																
П	5.0	7.5																
П+Пк	6.5	9.0																
П+1	8.0	10.5																
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																

	У постојећем ткиву максимална висина нових објеката на регулацији, без обзира на намену, једнака је 1,5 ширини улице уколико нема других ограничења, а у планираним деловима града висина нових објеката једнака је 1,0 ширине улице.
Нивелациони услови	Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара. Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара. Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије. Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
Правила и услови за друге објекте на парцели	У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката. Ако се у овој зони граде помоћни објекти, они не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор. На парцелама дозвољена је изградња на целој површини парцеле једног или више објеката основне намене који чине складну архитектонско-функционалну целину. Број објеката на парцели условљен је максимално дозвољеним параметрима и капацитетима парцеле.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м. Удаљење помоћних од главних објеката може бити: - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м.
Правила и услови за замену постојећих објеката	
	Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови – осим ако се ради о објектима под одређеним степеном заштите, када се поштују услови надлежног Завода за заштиту. Нови објекти се морају градити у складу са свим параметрима овог плана: намена, Ии, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, итд. Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.), Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“). Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.  Мансардни кров - дозвољен:



Лажни мансардни кров, тзв. Печурка – није дозвољен:



Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м.

У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца".

Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.

Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са бацама укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

#### Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Код објеката са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље уз поштовање следећих услова:

- Дозвољено је урадити надзидак, према условима овог плана и ако нису премашене висине венца и слемена дефинисане висинском регулацијом.
- Природно осветљење се може остварити кровним прозорима или бацама који се морају извести уз поштовање положаја отвора на основној фасади и архитектонског стила објекта.
- Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама).
- Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно (заједно са бацама), не прелазе 30% површине крова на предметној фасади да њихов положај, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.</li> </ul> <p>Код надзиђивања објеката, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд.</p> <p>Нису дозвољени кровови типа „печурке“, као што је то наведено у претходном ставу.</p> <p>Није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа.</p> <p>Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.</p> <p>Све интервенције (радови) на објектима морају бити у складу са правилима овог плана и мерама заштите, уколико постоје за предметни простор.</p> <p>Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора у објекту адаптирањем у корисни простор у складу са наменом, без промене висина и других геометријских одлика и волумена крова.</p> <p>Надградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређени блок, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима.</p> <p>Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката доброг бонитета у истом фронту, улици и блоку.</p> <p>Надградња подразумева обавезно обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима.</p> <p>Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти финансиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.</p> <p>Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима овог плана тј до испуњења максимума прописаног за конкретну локацију.</p> <p>Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилем да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима.</p> <p>Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.</p> <p>Дозвољени радови на парцели су: изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта</p> <p>Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.</p> <p>Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор.</p> <p>Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.</p> <p>Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.</p>
Уређење зелених и слободних површина парцеле	
	<p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.</p> <p>Минимални проценат уређених слободних површина на парцели = 30% од чега половина површине мора бити под зеленилом.</p> <p>У оквиру површина заштитног зеленила би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима јер су у непосредном контакту са саобраћајним површинама, које имају и заштитну улогу.</p> <p>Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова. Потребно је да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације и мањих површина партерно уређених на прилазима истих. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација (по ободу дуж саобраћајница или уз евентуалне коридоре инфраструктуре). Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.</p> <p>Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких.</p> <p>Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.</p> <p>Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.</p> <p>У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.</p>

	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.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	<p>Сви објекти третиране зоне повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.</p> <p>Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта.</p> <p>Приступе објектима ове зоне, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС" број 18/97).</p> <p>Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.</p> <p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p>
Паркирање на парцели	<p>Код изградње објекта у зони целине 7, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели и то или у оквиру подземних етажа објекта или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- породичне стамбене зграде 1п.м./ 1 стамбена јединица,</li> <li>- вишепорордичне стамбене зграде 1п.м./ 1стан,</li> <li>- управно- административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине</li> <li>- трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора</li> <li>- индустријски објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине,</li> <li>- складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине,</li> <li>- управне зграде 1п.м./ 50м2 нето површине</li> </ul> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена,</li> <li>- складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена</li> </ul> <p>У попречном профилу саобраћајница третиране зоне могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања где то просторне могућности дозвољавају. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улике целине 7, као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.</p> <p>Препоручена димензија паркинг места, уколико просторне могућности то дозвољавају је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).</p> <p>Уколико просторне могућности то не дозвољавају, димензије паркинг места могу бити и мање/веће, у зависности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објекта.</p> <p>Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, а прилаз се врши кроз анфор објекта, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.</p> <p>У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином која је у складу са противпожарним условима.</p> <p>Код постојећих објекта –обезбедити максималан број паркинг места колико просторни услови то дозвољавају.</p>



<p>Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу</p>	<p><b>1. Водоводна мрежа</b>  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 објекат 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.  Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p><b>2. Канализациона мрежа</b>  Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) 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 објекат 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.</p> <p><b>3. Електроенергетска мрежа</b>  Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево.  <b>За нове пословне зоне потребно је за прикључење:</b>  Напајање будућих потрошача изводиће се преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ;  За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.  Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;  <b>У осталом делу подручја:</b>  Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ;  Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод; ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.  За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.  На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућетрансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.  На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p><b>4. Телекомуникациона мрежа и објекти</b>  Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.  Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава. Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индустријских(пословних ) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.  Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим</p>
---	--

	<p>законским прописима;</p> <p><b>5. KDS мрежа</b> KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.</p> <p><b>6. Термоенергетска инфраструктура</b> Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану гасну мрежу.</p> <p><b>Гасификација</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...</li> <li>• Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - MPC (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.</li> <li>• 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 у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.</li> <li>• MPC по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. MPC поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.</li> <li>• За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима.</li> </ul> <p>Општи услови за изградњу гасног прикључка Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна</li> <li>- цевовод мора бити безбедан од оштећења</li> <li>- цевовод полагасти на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м</li> <li>- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м</li> <li>- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен</li> <li>- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом</li> <li>- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев</li> <li>- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења</li> <li>- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.</li> <li>- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње</li> <li>- положај главног запорног цевног затварача се означава</li> <li>- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу.</li> </ul> <p>Правила грађења гасних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. Гасне станице могу бити зидане или монтажне.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Гасне инсталације, мерне станице 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</li> <li>• Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.</li> </ul> <p>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Прикључење објекта изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ.</li> <li>• За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.</li> <li>• Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.</li> <li>• Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима.</li> </ul> <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p> <p>Котларница</p> <p>Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.</p>
<p>Правила и услови за евакуацију отпада</p>	
	<p>У сарадњи са надлежним ЈКП, изградом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p> <p>Препоручује се – где год се просторни и технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће.</p> <p>У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се ограда простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строгопоштовање хигијенско-техничких услова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тадалокације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равној подлози са успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових.</p> <p>За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p> <p>Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: на 600м<sup>2</sup> управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.</p>
<p>Ограђивање грађевинских парцела</p>	
	<p>Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.</p>

	<p>Врста и висина оградe зависе од намене комплекса који оградјују.</p> <p>Оградe око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м.</p> <p>Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.</p> <p>Ограда око спортских терена може бити висине по потреби за одређену врсту спорта, обавезно од транспарентних материјала а могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 1,00м.</p> <p>Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу разграђеног блока, на отвореној јавној површини (тргу, парку и сл.), не могу бити оградјивани.</p> <p>Није дозвољено оградјивање слободних зелених површина унутар отворених блокова и у унутрашњим јавним градским површинама разграђених блокова. Сви слободни простори унутар отворених и разграђених блокова третирају се као заједнички и свима доступни.</p> <p>Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградјују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима своје делатности.</p>
Услови и могућности фазне реализације	
	<p>За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објеката дозвољено је фазно извођење уз услов да се објекат третира као јединствена/заокружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов.</p> <p>Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.</p>
Посебни услови	
	<p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл.</p> <p>Није дозвољено постављати спољних јединица клима уређаја, вентилационих цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде или их уједначити.</p> <p>Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 160цм. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода.</p> <p>Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара <math>0,5\text{m}^2</math> светларника, при чему он не може бити мањи од <math>6,0\text{m}^2</math> и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима и могу бити двонаменска, тј у мирнодопско време имати неку другу намену (паркирање, помоћне просторије и сл.). Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p>

**Б.2.3 Правила грађења за ПОСЛОВНО УСЛУЖНУ ЗОНУ**

Врста и намена објеката у зони	
<p><b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ПРИВРЕДНА ЗОНА –Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада материјала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, складишта стоваришта, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори) , истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија. Сајамски простори, хипермаркети, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговина, забавни паркови, индустријски и пословни паркови, мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, складишни простори, када се у производном процесу користе тежа и тешка теретна возила</li> <li>- Мањи производни погони који не загађују околину, сервиси, магацински простори, “тешко”занатство, стоваришта (продаја огрева) отворени тржни центри, сервиси, паркинзи, гараже за теретна возила и аутобусе</li> <li>- ПОСЛОВНА ЗОНА – Пословне делатности из области трговине на мало и велико, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, комерцијалних услуга и производних делатности, тржно пословни центар - робне куће.</li> <li>- Мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичке радионице, технички сервиси, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго.</li> <li>- УСЛУЖНА ЗОНА - управа, пословни центар, хотел, банке, ПТТ, царина, осигуравајући заводи, компјутерски центар, услужне лабораторије, агенцијске услуге (рента кар, транспорт и шпедиција, туристичке агенције, авио компаније, представништва, финансијска контрола), сервисне службе (ватрогасци, физичко обезбеђење, одржавање, еколошка полиција, комунална служба, сервиси за прање и пеглање, фризери, козметички салони, сервиси за одржавање технике), трговинске и угоститељске услуге (ресторани, продавнице , бифеи), рекреативни центри и одмор радника.</li> </ul> <p><b>УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b> Пројекти који могу бити подвргнути поступку процене утицаја на основу Листе II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.</p> <p><b>ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА</b> Пројекти којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I пројеката за које је обавезна процена утицаја Обавезно у складу са условима Б.1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</li> </ul> <p>Планом нису предвиђене посебне могућности и ограничења коришћења простора и објеката, односно објекти и површине се морају користити у складу са својом основном наменом, односно компатибилном наменом.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Типологија објеката</li> </ul> <p>У типолошком смислу на овом простору планирана је могућност изградње свих типова објеката у зависности од намене и технологије производног процеса.</p>	
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	<p>дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе, све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле, свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока</p> <p>Напомена: Изузетно, на већ изграђеним парцелама, дозволиће се парцелација (односно препарцелација) где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе новоформиране парцеле не задовољавају наведене елементе ради формирања засебних функционалних целина.</p>
Услови за величину парцеле	<p>минимална величина парцела мин 600 м<sup>2</sup></p> <p>минимална ширина парцела 20 м</p>



Правила парцелације за интерне саобраћајне површине	Регулационе ширине интерних саобраћајница унутар појединих комплекса зоне су у функцији технолошких транспортних захтева технологије што треба да задовољи кретање теретних возила као и постављање неопходне пратеће инфраструктуре. Минимална ширина колских саобраћајница је 3,00м а пешачких 1,2 м. Подужне и попречне профиле интерних саобраћајних површина ускладити са нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода. Кроз спровођење плана ће се ове површине према правилима дефинисати урбанистичким пројектом и/или пројектом парцелације.
Правила парцелације за заједничке слободне површине	По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.
Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте	Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступни пут објекту ради одржавања и отклањања кварова. КАНАЛИЗАЦИЈА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10 x 10 м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 7 x 9 м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА : Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа(За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље(димензије заузеле површине око 20м2), са обезбеђеним колским прилазом . КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ : 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 пластичним цевима, или у ТТ канализацији; ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА : Уколико се гасне станице граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м <sup>2</sup> , оријентациона површина комплекса за постављање истих износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице.
Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	
Положај објеката према површини јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину. Растојање грађевинске линије у односу на регулациону линију мин 5,00м
Положај према границама суседних парцела	од бочне границе парцеле за слободностојећи тип објеката ½ висине објекта (мин.3,5м) од задње границе парцеле ½ висине објекта (мин.5,0м) <i>Напомена:</i> Изузетно објекти се могу поставити на граници парцеле ако је суседна парцела саобраћајна површина (индустријски колосек и др.) односно ако је објекат у функцији саобраћане површине, а у складу са ограничењима коришћења исте.
Упуштање делова објеката у површине јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.
Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
Највећи дозвољен индекс заузетости-Из	<b>до 50%</b>
Највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	<b>"И" је до 1,0</b>
Верниткална регулација	
Највећа дозвољена спратност и висина објеката	макс. до П+2 Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м. <i>Напомена:</i> За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације ова спратност није ограничење, односно може бити и већа у којим случајевима ће се прибављати (ако то буде неопходно), посебне сагласности од надлежних институција.

Нивелациони услови	кота приземља објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м у односу на коту приступне улице, а денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије,
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
Правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима.
Правила и услови за замену постојећих објеката	
	Даје се могућност трансформације постојећих намене објеката у планиране уз услов да нова намена подлеже овим Планом прописаним критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	
	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
Уређење зелених и слободних површина парцеле	
	<p>Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са око 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.</p> <p><b>Парцела до 1,0 ха ..... мин. 20% зеленила на парцели, без паркинга</b>  <b>Парцела од 1,0 до 5,0 ха ..... мин. 25% зеленила на парцели</b>  <b>Парцела преко 5,0 ха ..... мин. 30% до 50% зеленила на парцели</b></p> <p>Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова. 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. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.</p> <p>Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.</p> <p>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.</p> <p>Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.</p>
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	Сваком објекту мора се обезбедити директан или индиректан колски и пешачки, односно колско-пешачки приступ са јавне површине. Трасе пешачких стаза вођене су паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне

	<p>комплексе привредно – услужних зона омогућени са уличних тротоара. Минимална ширина пешачког приступа је 1,20м.</p> <p>За све комплексе у привредно – услужној зони тј. за све грађевинске парцеле се мора обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице..</p> <p>Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 3,5м и морају бити обрађени коловозним засторима. Укрштање колских приступа са коловозима зонских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника <math>r=5,0\text{м}</math>.</p> <p>Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију зонских саобраћајница.</p>
Паркирање на парцели	<p>Код изградње објеката у зони целине 7, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели и то или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- породичне стамбене зграде 1п.м./ 1 стамбена јединица</li> <li>- вишепорордичне стамбене зграде 1п.м./ 1стан,</li> <li>- управно- административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине</li> <li>- трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора</li> <li>- индустријски објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине,</li> <li>- складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине,</li> <li>- управне зграде 1п.м./ 50м2 нето површине</li> </ul> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена,</li> <li>- складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена</li> </ul> <p>У попречном профилу саобраћајница третиране зоне могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања где то просторне могућности дозвољавају. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улице целине 7, као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.</p> <p>Препоручена димензија паркинг места, уколико просторне могућности то дозвољавају је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).</p> <p>Уколико просторне могућности то не дозвољавају, димензије паркинг места могу бити и мање/веће, у зависности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.</p> <p>Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, а прилаз се врши кроз анјфор објекта, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.</p> <p>У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином која је у складу са противпожарним условима.</p> <p>Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико просторни услови то дозвољавају.</p>
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	<p>Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа</p> <p><b>1. Водоводна мрежа</b></p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <p>Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити</p>

	<p>контролне водомере за сваког потрошача понаособ. Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p><b>2. Канализациона мрежа</b> Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) 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 објекат 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.</p> <p><b>3. Електроенергетска мрежа</b> Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево. <b>За нове пословне зоне потребно је за прикључење:</b> Напајање будућих потрошача изводиће се преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ; За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;</p> <p><b>4. Телекомуникациона мрежа и објекти</b> Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индустријских(пословних ) зона, по могућству у њиховим географским средиштима. Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p><b>5. KDS мрежа</b> KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p><b>6. Термоенергетска инфраструктура</b> Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану гасну мрежу. Гасификација</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...</li> <li>• Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - MPC (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.</li> <li>• 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 у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.</li> <li>• MPC по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укупани, на приступачном месту, да не ометају</li> </ul>
--	---

	<p>пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима.</li> </ul> <p>Општи услови за изградњу гасног прикључка</p> <p>Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна</li> <li>- цевовод мора бити безбедан од оштећења</li> <li>- цевовод полагасти на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м</li> <li>- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м</li> <li>- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен</li> <li>- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом</li> <li>- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев</li> <li>- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења</li> <li>- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.</li> <li>- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње</li> <li>- положај главног запорног цевног затварача се означава</li> <li>- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу.</li> </ul> <p>Правила грађења гасних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. Гасне станице могу бити зидане или монтажне.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића</li> <li>• Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.</li> </ul> <p>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Прикључење објекта изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ.</li> <li>• За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.</li> <li>• Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објекта.</li> <li>• Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.</li> <li>• Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима.</li> </ul> <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p> <p>Котларница</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Код пројектовања и изградње објекта котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.</li> </ul>
--	--



Правила и услови за евакуацију отпада	
	<p>треба да буду уважени основни технички услови за одржавање комуналне хигијене: подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежног ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 м; за пословни и радни простор површине између 1000 и 3000 m<sup>2</sup> нужно је обезбедити контејнер од 1,1 m<sup>3</sup>, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада); контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког пражњење.</p> <p>Контејнери за евакуацију отпад се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.</p>
Ограђивање грађевинских парцела	
	Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00м и/или у складу са прописима о заштити сваке врсте објекта понаособ.
Услови и могућности фазне реализације	
	<p>Даје се могућност фазне реализације комплекса у зависности од развојне концепције и динамике изградње Инвеститора.</p> <p>Свака фаза градње мора бити функционална и грађевинска целина. Последња фаза не сме прекорачити урбанистичке параметре зоне.</p>
Посебни услови	
	<p><u>Услови заштите културно историјског наслеђа</u> Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.</p> <p><u>Услови заштите животне средине</u> што се најбоље постиже применом формализованог еко менаџмент система ЕМАС 2. Главна обавеза улагача, носиоца привредних активности и оператера у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите животне средине, што значи да треба да користе технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине тј. стриктно примењују најбоље доступне технике (best available technique – BAT). Они су дужни да стално побољшавају учинак предузећа у заштити животне средине,</p> <p><u>Услови противпожарне заштите</u> Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајушим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу. Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила. Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.</p> <p><u>Услови енергетске ефикасности и обновљиве енергије</u> У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима,</p> <p>Инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном регулацијом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расходне енергије.</p> <p>Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова. У циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика предвијети уређаје за обновљиву енергију (соларни колектори, втрогенеатори, постројења за биомасу и сл.)</p>

**Б.2.4. Правила грађења за ПОСЛОВНО ИНДУСТРИЈСКУ ЗОНУ**

Врста и намена објеката	
<p><b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>          Фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брutto површине веће од 5.000 м<sup>2</sup>), прехранбена индустрија, текстилна индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине.</p> <p>Текстилна индустрија, металопрерађивачка индустрија (у производњи пољопривредних машина, металној индустрији, преради пластичних маса, различитих врста услуга и сл.), објекти за складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа (погона високих степена прераде), хемијска индустрија, индустријско-пословне зоне, индустрија посебне намене, "Green field" индустријске зоне</p> <p>Машиноградња - могући садржаји: електронски уређаји и апарати, производња комуникационих апарата, мерни уређаји, мерна и регулациона техника, производња аутоделова; производи за електронску индустрију-могући капацитети: производња аудио и видео технике, медицинске опреме, електронских играчака, електронских музичких инструмената омаћинство, бела техника и сл.</p> <p>Производња уређаја и постројења за коришћење обновљивих извора енергије - могући садржаји: опрема за ветрогенераторе, соларна постројења и сл.</p> <p>Производња хемијских производа - предлаже се виша фаза производње на основу сировинске базе из петрохемијског комплекса и природних супстаници (биље, лековите траве, цвеће).</p> <p><b>УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>          Пројекти који могу бити подвргнути поступку процене утицаја на основу Листе II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.</p> <p><b>ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА</b>          Пројекти којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I пројеката за које је обавезна процена утицаја.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</li> </ul> <p>Планом нису предвиђене могућности и ограничења коришћења простора и објеката. Објекти и површине се морају користити у складу са својом основном наменом или компатибилном наменом.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Типологија објеката</li> </ul> <p>Објекти се могу градити у складу са техничко-технолошким потребама и осталим урбанистичким параметрима овог Плана.</p> <p>Напомена: У делу пословно-индустријске зоне који је део просторне целине Лука Дунав компатибилна намена зоне је намена робно транспортни центар.</p>	
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	<p>Дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе,</p> <p>Све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле,</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока.</p> <p>Напомена: Изузетно, на већ изграђеним парцелама, дозволиће се парцелација (односно препарцелација) где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе новоформиране парцеле не задовољавају наведене елементе ради формирања засебних функционалних целина.</p>
Услови за величину парцела	<p>минимална величина парцела мин 0,5ха</p> <p>минимална ширина парцела 25.00м</p>
Правила парцелације за интерне саобраћајне површине	<p>Регулационе ширине интерних саобраћајница унутар појединих комплекса морају бити у функцији технолошких транспортних захтева технологије што треба да задовољи кретање теретних возила као и постављање неопходне пратеће инфраструктуре. Минимална ширина колских саобраћајница је 3,00м а пешачких 1,2 м. Подужне и попречне профиле интерних саобраћајних површина ускладити са нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода. Кроз спровођење плана ће се ове површине према правилима дефинисати урбанистичким пројектом и/или пројектом парцелације.</p>
Правила парцелације за заједничке слободне површине	<p>По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.</p>
Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне	<p>Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступни пут објекту ради одржавања и отклањања кварова.</p>

мреже и објекте	КАНАЛИЗАЦИЈА: Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице -површина комплекса износи око 10 x 10 м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА: Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 7 x 9 м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА: Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа(За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље(димензије заузеле површине око 20м <sup>2</sup> ), са обезбеђеним колским прилазом . КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ: КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно; КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагасти у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији; ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА : Уколико се гасне станице граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м <sup>2</sup> , оријентациона површина комплекса за постављање истих износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице.
Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	
Положај објекта према површини јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину. Растојање грађевинске линије у односу на регулациону линију мин 5,00м.
Положај према границама суседних парцела	од бочне границе парцеле за слободностојећи тип објекта ½ висине објекта (мин.3,5м) од задње границе парцеле ½ висине објекта (мин.5,0м) <i>Напомена:</i> Изузетно објекти се могу поставити на граници парцеле ако је суседна парцела саобраћајна површина (индустријски колосек и др.) односно ако је објекат у функцији саобраћане површине, а у складу са ограничењима коришћења исте.
Упуштање делова објекта у површину јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.
Највећи дозвољен индекси заузетости грађевинске парцеле	до 50%
Највећи дозвољени индекс изграђености - Ии	<1,0 ха ...“И” је до 0,8 од 1,0 до 5,0ха ...“И” је до 0,7 од 5,0 до 10,0ха...“И” је до 0,6 >10,0ха...“И” је до 0,5
Вертикална регулација	
Највећа дозвољена спратност и висина објекта	макс. до П+2 за архитектонске објекте односно висина у зависности од технолошких захтева За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција. Висина назидка у евентуалном поткровљу је до макс. 1,60м.
Нивелациони услови	Кота приземља објекта може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м у односу на коту приступне улице, а денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије
Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	
Правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта	Минимална међусобна удаљеност објекта није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објекта понаособ у складу са њиховом наменом , технолошким и сигурносним захтевима.
Правила и услови за замену постојећих објекта	Даје се могућност трансформације постојећих намене објекта у планиране уз услов да нова намена подлеже овим Планом прописаним критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима.

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
Уређење зелених и слободних површина парцеле	<p>Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са око 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.</p> <p><b>Парцела до 1,0 ха ..... мин. 20% зеленила на парцели, без паркинга</b>  <b>Парцела од 1,0 до 5,0 ха ..... мин. 25% зеленила на парцели</b>  <b>Парцела преко 5,0 ха ..... мин. 30% до 50% зеленила на парцели</b></p> <p>Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова. 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. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.</p> <p>Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.</p> <p>Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. Квалитетан травнати застор мора бити посебно уз насип у ширини од 10м, комбинован са средњом и високом вегетацијом у појасу од 10м, а у складу са условима надлежног ЈП.</p> <p>У првој години након усадње неопходно је спровести интензивне 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.</p> <p>Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.</p>
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	<p>Сви објекти третиране зоне повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.</p> <p>Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте попличања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.</p> <p>Приступе објектима ове зоне, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС" број 18/97).</p> <p>Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.</p> <p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p>

Паркирање на парцели	<p>Код изградње објеката у зони целине 7, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели и то или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- породичне стамбене зграде 1п.м./ 1 стамбена јединица</li> <li>- вишепорордичне стамбене зграде 1п.м./ 1стан,</li> <li>- управно- административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине</li> <li>- трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора</li> <li>- индустријски објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине,</li> <li>- складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине,</li> <li>- управне зграде 1п.м./ 50м2 нето површине</li> </ul> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена,</li> <li>- складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена</li> </ul> <p>У попречном профилу саобраћајница третиране зоне могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања где то просторне могућности дозвољавају. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улице целине 7, као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке. Препоручена димензија паркинг места, уколико просторне могућности то дозвољавају је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).</p> <p>Уколико просторне могућности то не дозвољавају, димензије паркинг места могу бити и мање/веће, у зависносности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.</p> <p>Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, а прилаз се врши кроз анјфор објекта, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.</p> <p>У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином која је у складу са противпожарним условима.</p> <p>Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико просторни услови то дозвољавају</p>
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	<p>Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа.</p> <p>Водоводна мрежа</p> <p>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 објекат 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.</p> <p>Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p><b>1. Канализациона мрежа</b></p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат 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</p>



	<p>тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.</p> <p>У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.</p> <p>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.</p> <p><b>2. Електроенергетска мрежа</b></p> <p>Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево.</p> <p>За нове пословне зоне потребно је за прикључење:</p> <p>Напајање будућих потрошача изводиће се преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ;</p> <p>За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.</p> <p>Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;</p> <p><b>3. Телекомуникациона мрежа и објекти</b></p> <p>Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.</p> <p>Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава</p> <p>Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индустријских(пословних ) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.</p> <p>Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p><b>4. KDS мрежа</b></p> <p>KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p><b>5. Термоенергетска инфраструктура</b></p> <p>Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану гасну мрежу.</p> <p><b>Гасификација</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Сваки објект у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...</li> <li>• Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - MPC (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.</li> <li>• Гасне инсталације, MPC и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.</li> <li>• MPC по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укупани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. MPC поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.</li> <li>• За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима.</li> </ul> <p>Општи услови за изградњу гасног прикључака</p> <p>Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна</li> <li>- цевовод мора бити безбедан од оштећења</li> </ul>
--	--

	<p>- цевовод полагаати на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м</p> <p>- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м</p> <p>- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен</p> <p>- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом</p> <p>- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев</p> <p>- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења</p> <p>- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије</p> <p>било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.</p> <p>- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње</p> <p>- положај главног запорног цевног затварача се означава</p> <p>- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу.</p> <p>Правила грађења гасних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. Гасне станице могу бити зидане или монтажне.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Гасне инсталације, мерне станице 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</li> <li>• Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.</li> </ul> <p>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ.</li> <li>• За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.</li> <li>• Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топловоди и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.</li> <li>• Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.</li> <li>• Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима.</li> </ul> <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p> <p>Котларница</p> <p>Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.</p>
Правила и услови за евакуацију отпада	<p>У овој зони треба да буду уважени основни технички услови за одржавање комуналне хигијене: подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежног ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 m; за пословни простор од 1000 до 3000 m<sup>2</sup> нужно је обезбедити контејнер од 1,1 m<sup>3</sup>, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада); контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког пражњење.</p> <p>Контејнери за евакуацију отпада се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.</p>

Ограђивање грађевинских парцела	Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00м у складу са прописима о заштити сваке врсте објеката понаособ.
Услови и могућности фазне реализације	Даје се могућност фазне реализације комплекса у зависности од развојне концепције и динамике изградње Инвеститора. Свака фаза градње мора бити функционална и грађевинска целина. Последња фаза не сме прекорачити урбанистичке параметре зоне.
Посебни услови	<p><u>Услови заштите културно историјског наслеђа:</u> Инвеститори су у обавези да у случајевима проналаска археолошких налазишта приликом земљаних радова појединачно прибаве услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.</p> <p><u>Услови заштите животне средине</u> што се најбоље постиже применом формализованог еко менаџмент система ЕМАС 2. Главна обавеза улагача, носиоца привредних активности и оператера у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите животне средине, што значи да треба да користе технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине тј. стриктно примењују најбоље доступне технике (best available technique – BAT). Они су дужни да стално побољшавају учинак предузећа у заштити животне средине.</p> <p><u>Услови противпожарне заштите :</u> Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајушим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима . Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу . Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила</p> <p>Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.</p> <p><u>Услови енергетске ефикасности и обновљиве енергије :</u> У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном. регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.</p> <p>Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова. У циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика предвијети уређаје за обновљиву енергију (соларни колектори, втрогенеатори, постројења за биомасу и сл.).</p>

## Б3 ПОЈМОВНИК

### Дефинисање појмова – ПОЈМОВНИК

Поједини појмови/изрази употребљени у овом плану имају следеће значење:

#### УКОПАНА ЕТАЖА

- **Подрум (По)** - подразумева најнижи део објекта укопан за око 2/3 испод планиране коте уличног тротоара
- **Сутерен (Су)** - подразумева најнижи део објекта укопан за око 1/3 испод планиране коте уличног тротоара

#### ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- **Приземље (П)** - подразумева део објекта над насипом или подрумом, кота пода – мин 0,15м, макс. 1.20м од планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације);
- **Високо приземље (Вп)** - подразумева део објекта над сутереном, кота пода – изнад 1,20м, макс. 2.20м од планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације).

#### СПРАТ

- **Мезанин** -спрат ниже висине уметнут између приземља и првог спрата (врста полуспрата)
- **Спрат** (1, 2,...) - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

#### ДУПЛЕКС

- **Дуплекс** је стамбени или пословни простор, јединствена функционална целина организована кроз две етаже (два спрата или спрат и галерију). Етаже су међусобно повезане само интерном комуникацијом, а приступ се остварује само преко једног улаза једне од етажа.

#### ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: таван, класично поткровље, мансарда или повучени спрат.

Максимална ширина стрехе код свих кровова је 60цм. Оптималан и препоручени нагиб крова је 33°. Максималан нагиб крова је 45°(осим код мансардних кровова). Кровна раван може да одводи воду само на припадајућу парцелу. На јавну површину, кровна раван може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

Све преломне тачке укључујући и слеме било које поткровне етаже морају бити уписане у полукруг или имати максималне висине такве да припадају описаном полукругу (да буду тачке описаног полукруга).

Доње, почетне тачке полукруга су пресечне тачке спољних равни фасадних зидова (грађевинских линија) са котом пода (доње) поткровне етаже.

Надзидак код поткровља, надзидак или ограда терасе у случају повученог спрата излазе ван описаног полукруга, односно, њихове висине не улази у полукруг.

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом са макс. надзитком максимално до 1,00м.
- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом, са надзитком максимално до 1,60м. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа, и по задовољавању свих других услова.
- **Мансарда (Ман)** - део објекта под кровом, над завршним спратом. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа, и по задовољавању свих других услова.  
Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата.У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.
- **Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу у објекту, са минималним увлачењем у односу на грађевинску линију 1,50м;

#### НАМЕНА ЕТАЖА

- Намена етажа (породичних и вишепородичних стамбених и пословних објеката – са компатибилним наменама) утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:
  - **Подрум** – за помоћне, пратеће, евентуално радне просторије (котларница, простор за смештај огрева, остава, склониште, гаража, евентуално радионица и сл.).Није дозвољено становање и пословање.

- **Сутерен** – за помоћне, пратеће и радне просторије (котларница, смештај огрева, остава, гаража, радионица и сл.) и евентуално пословне просторије. Није дозвољено становање. Код пословних објеката - за помоћне, радне и пословне просторије.
- **Приземље** – за стамбене или пословне просторије
- **Високо приземље** – за стамбене или пословне просторије
- **Мезанин**-за стамбене или пословне просторије (уз задовољење потребне чисте висине простора за конкретну намену)
- **Спрат** – код стамбених објеката за стамбене, изузетно и интерне радне просторије, односно евентуално делом и за пословне просторије за одређену врсту делатности (собе за издавање у функцији туризма, пансион, представништва и сл.) уз задовољење одређених услова у погледу функционалности објеката, одвојеног приступа и других услова. Код пословних објеката - за пословне просторије.
- **Поткровље и мансарда** – за стамбене, помоћне просторије, атеље и сличне делатности које не нарушавају стамбену функцију објекта. Код пословних објеката – за пословне и помоћне просторије.

#### ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- **Венац** - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја темељну (подрумску или сутеренску) етажу од приземља (подножни – соклени венац), поједине спратове (кордонски венац) и испод крова наглашава завршетак грађевине (главни, кровни или ободни венац).
- **Главни кровни венац** - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, тј. испод крова наглашава завршетак грађевине.
- **Слеме** – највиша тачка крова, место прелома кровних раавни.

#### ОСТАЛО

- **Индекс заузетости** је дефинисан као максимално дозвољена вредност у одговарајућој зони градње коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности и дата је за сваку врсту објеката у складу са законима и прописима за конкретну намену.
- **Атријумски и полуатријумски објекти** су они који унутар самог објекта имају централни отворени простор, унутрашње двориште, које је са три (полуатријумски) или са четири (атријумски) стране оивичен предметним објектом. Минимално удаљење наспрамних фасада унутрашњег дворишта не може бити мање од 4,00м.
- **Светларник** је отворени простор унутар волумена објекта који се може формирати за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови, кухиње и сл.) или заједничког степеништа у објекту. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара  $0,5\text{m}^2$  светларника, при чему он не може бити мањи од  $6,0\text{m}^2$ . Светларник може бити са три или четири стране оивичен објектом, може се налазити уз бочну границу парцеле и својим положајем евентуално усагласити са светларником суседног објекта. Обавезно се мора омогућити улаз у површину светларника (ради чишћења и сл.) као и одвођење атмосферских падавина са његове површине.
- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом). У случају да венац, ограда или слеме нису континуирани, висина је количник површине вертикалне пројекције фасаде и ширине фасадног фронта.
- **Економски објекат** јесте објекат који служи обављању пољопривредне делатности. Сточне стаје, као економски објекти, могу се градити само у зонама дефинисаним Одлуком о држању домаћих животиња.
- **Помоћни објекат** је објекат који служи основној намени, тј. у функцији је главног објекта на парцели (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, надстрешнице за смештај горива и другог и сл.).  
Пратећи објекти привременог карактера, који су у функцији организације градилишта за потребе градње главног објекта на парцели, не сматрају се помоћним објектима.
- **Породични стамбени објекат** је објекат за становање са највише четири стамбене јединице или највише две стамбене и две пословне јединице. Пословање може бити заступљено на максимум 49% бруто површине објекта.
- **Вишепородични стамбени објекат** је објекат за становање са најмање пет стамбених јединица. У оквиру вишепородичног стамбеног објекта могу се формирати и пословне јединице до 49% бруто површине објекта.  
Станови се у оквиру породичних и вишепородичних стамбених објеката, могу адаптирати у пословне јединице само до максимално датог броја и максимално дате површине пословних јединица.



- **Пословни објекат** је објекат за обављање пословних делатности чије је одвијање дозвољено унутар посматране зоне.  
Пословни објекат се може градити као јединствен објекат на парцели, односно као засебан објекат на парцели са стамбеним објектом под условима утврђеним планом.
- **Пословни апартман** (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено у привредној зони.
- **Однос нето и бруто површине** се орјентационо рачуна као 1:1,25, а кроз израду техничке документације овај однос се може и другачије дефинисати, у зависности од грађевинских карактеристика објекта.
- **Габарит** хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- **Компактни градски блок** је скуп појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блок је оивичен улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани (непрекинути низ) са ретким изузецима. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа све до парцеле суседних објеката.
- **Отворени градски блок** карактеришу слободно постављени вишеспратни објекти који су повучени у односу на регулациону линију блока и изграђени на јединственој заједничкој површини. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт, рекреацију, стационарни саобраћај и сл.
- **Разграђени градски блок** је блок чија је трансформација из компатибилног у отворени започета али није завршена, тако да сада у тим блоковима постоје делови различитих карактеристика. Тако разликујемо:
  - блокове чији један део има карактеристике компактног а други карактеристике отвореног блока, и
  - блокове у којима спољни, ободни део има карактеристике компактног а унутрашњи део карактеристике отвореног блока, у којем се налазе објекти вишепородичног становања или објекти јавне намене.

### ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА

- Јавне функције и службе- Управа и администрација (Градска управа, ЈКП-ови, ЈП-ови, МУП, центри месних заједница, установе, пошта, затвор, туристичка организација), Заводи, Фондови (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање), коморе (Регионална привредна комора, регионална лекарска комора), синдикалне организације;
  - Здравство (болница, клиника, институт, домови здравља, хитна помоћ, државне амбуланте, државне специјалистичке службе, државне апотеке);
  - образовање (предшколско, ОШ, СШ, ВШ, раднички универзитет, специјалне школе)
  - Социјалне службе (Служба за негу старих и инвалидних лица, Домови за незбринуту децу, Домови пензионера, Дом слепих, социјално становање, народне кухиње, Центар за социјални рад, Црвени крст, дневни центар, Центар за социјално угрожене слојеве);
  - Социјално становање, сигурне куће, ромска насеља;
  - Култура (позоришта, биоскопи, домови културе, летње позорнице, Сцене на отвореном, галерије, Архив, Библиотека, Музеј, Завод за заштиту споменика културе, Дом омладине, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, задужбине и легати);
  - Спорт и рекреација – спортски центар, спортске хале, базени, хиподром, спортско-рекреативни клубови, дечија игралишта, спортски терени;
  - Јавно зеленило – паркови, скверови, блоковско зеленило, заштитно зеленило;
  - Комуналне зоне и објекти
- Група А (снабдевање и трговина): зелене пијаце, отц, бувљак, продаја огрева и сл.  
 Група Б (гробља): сахрањивање људи, животиња, продаја погребне опреме и сл.  
 Група В (животиње): простори за привремени боравак кућних љубимаца, луталица и сл.  
 Група Г (инфраструктурна постројења): тс, мрс, цс...  
 Група Д (депониије): комуналног, медицинског, органског и др. отпада, сепарација и рециклажа
- Саобраћај: улице, тргови, стазе, комуникације, скверови без зеленила, јавне гараже, паркинзи за аутомобиле, аутобусе, камионе/теретна возила, пијаце аутомобила и сл.

### **ЗОНА СТАНОВАЊА**

Обухвата породично и вишепородично становање са компатибилним наменама.

Компатибилне намене становања јесу из области јавне намене (од комуналних намена зелене пијаце, тс, мрс, цс, трасе комуналне инфраструктуре), пословне делатности које немају негативне утицаје на становање (загађење, бука и сл.).

### **ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ**

У **спортско-пословним и стамбено-пословним** зонама могу се обављати делатности из I групе предузећа (пекарске и посластичарске радње, технички сервиси и сл) наведених у условима заштите животне средине.

**Пословно-производно-стамбене зоне** намењене су за смештај предузећа из I и II групе (фабрика хлеба, складишта грађевинског материјала итд), док се у **пословно-услужној зони** могу обављати делатности, не само из I и II групе предузећа, него и поједине из III групе предузећа (тржни центри, већа складишта, туристички и рекреативни објекти и др).

У **робно-транспортним центрима** треба да буду лоцирана предузећа чије се делатности сврставају у II и III групу (тржни центри, већа складишта, инфраструктурни пројекти, туристички објекти и сл).

### **ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ**

У постојећој **зони хемијске индустрије** се налазе предузећа, односно погони из V (нпр. заједничко постројења за обраду отпадних вода), VI и VII групе (НИС РНП) и не би је требало проширивати, нити развијати нове зоне овог типа у самом граду или у селима Панчева.

У **пословно-индустријској зони** могуће је лоцирање делатности из III и IV групе предузећа (металопрерађивачка индустрија, прехранбена индустрија и сл).

Предузећа у којима су планиране разнородне делатности из II, III или IV групе могу да се налазе у зони индустрије посебне намене.

С обзиром на то да се планиране **„green field“ зоне** налазе у близини хемијске индустрије (јужне индустријске зоне) у њима је дозвољено улагање у делатности из групе предузећа III и IV, које су, према начелима индустријске екологије, комплементарне са делатностима нафтно-хемијског комплекса.

### **ЗОНА ОСТАЛИХ НАМЕНА**

Зона осталих намена обухвата верске комплексе, комплексе посебне намене, зоне ограничене и зоне забрањене градње.

## **Б4 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

### **Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:**

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

Генерални урбанистички план је основ за израду планова генералне регулације по деловима насељеног места за просторне целине од броја 1 до броја 11 који су дефинисани Генералним урбанистичким планом.

Ступањем на снагу предметног Плана генералне регулације Целина 7 – Лука Дунав, Green Field 2, Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево, која је као просторна целина дефинисана Генералним урбанистичким планом Панчева, престају да важе одредбе ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ГРАДА ПАНЧЕВА („Службени лист града Панчева“ број 14/08 и 16/08-исправка) за предметно подручје (Целину 7), као и планови детаљне регулације, преиспитани регулациони планови и преиспитани детаљни урбанистички планови за то подручје, донети у складу са раније важећим законима о планирању, а које су у супротности са планом генералне регулације.

### **Документација од значаја за спровођење-донети Планови детаљне регулације:**

Планови који се у потпуности преузимају и спроводе у целости – у складу су са важећим законом и нису у супротности са овим планом:

- ПДР за еко индустријски комплекс "Greenfield 2" зона између насеља Топола и Луке Дунав у Панчеву ("Службени лист Града Панчева" бр. 30/2011).

Горе наведени-донешени Планови детаљне регулације и будући планови детаљне регулације у оквиру плана генералне регулације имају идентичан статус и третман у смислу њиховог спровођења од стране надлежног секретаријата. И једни и други се спроводе као самостални планови детаљне регулације и било какве измене у оквиру њих које нису у супротности са планом генералне регулације, не изискују измену истог. План генералне регулације је рађен са елементима плана детаљне регулације то јест за зоне и целине за које се потврђују постојећи планови детаљне регулације.

**Уколико се буду радиле Измене и допуне наведеног плана, оне неће подразумевати израду Измена и допуна овог Плана генералне регулације, већ ће се оне односити само на предметне планове или његове делове који ће се након тога примењивати у складу са усвојеним Изменама и допунама.**

Сви остали планови, осим горе наведених, урађени за ово подручје, доношењем овог плана у потпуности престају да важе и више се неће примењивати.

#### **Б.4.1. Зоне и локације за даљу разраду**

##### **Попис локација које се разрађују Планом детаљне регулације:**

- План детаљне регулације за пословно-индустријску зону "Стара Утва"; Одлука о изради Плана детаљне регулације за подручје "Стара Утва" у Панчеву ("Службени лист града Панчева", број 27/2009).
- План детаљне регулације за пословно-индустријску зону "Стаклара" (блок бр.174);
- План детаљне регулације за ППОВ (блок 196);
- План детаљне регулације за зону робно-транспортни центар;

У свим случајевима када се, директним спровођењем овог Плана, не може извршити подела грађевинског земљишта на јавну и осталу намену, неопходна је израда плана детаљне регулације за то подручје.

##### **Рокови за израду планова детаљне регулације**

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

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

### ○ Смернице за локације које се разрађују Планом детаљне регулације

До израде предметног плана, постојећи објекти могу се задржати у затеченом стању, а дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) - све без промене габарита и волумена (без било какве доградње објекта у хоризонталном и/или вертикалном смислу, осим што је дозвољено отварање баца – на начин како је то дефинисано овим планом), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну стамбену јединицу. Изузетак у погледу остваривања свих паркинг места на сопственој парцели могу бити објекти који су под одређеним степеном заштите и то само уколико немају приступ у дворишни простор (тј. не постоји пролаз кроз објекат до унутрашњости парцеле) или су укупни услови на парцели такви да нема довољно простора за паркирање.

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

Привредне делатности и привредне зоне

Индустријско-пословне зоне и Зона робно транспортни центри

У зони робно транспортног центра постоје просторне могућности за развој одговарајућих структура технолошко транспортних подсистема које реализују следеће функције:

- вршење претовара робе у унутрашњем и међународном саобраћају како на подручју даљинског тако и на подручју локалног саобраћаја,
- сабирни и дистрибутивни транспорт робе.

Програмски садржаји за робно-транспортни центар треба да задовоље критеријуме за технолошки развијене терминале за претовар и складиштење робе.

Садржаји робно транспортног центра су:

- Складишта (отворена и затворена)
- Манипулативне површине (М.П) за претовар терета и контејнера
- „Нике-рак“ терминал
- Подсистем за укрупњавање, формирање товарних јединица интегралног транспорта.

Осим капацитета који спадају у групу примарних функција, потребно је планирати и њима пратеће садржаје (пословно информационе системе, техничка служба, агенцијско пословање, сервиси за поправку камиона, транспортних система и контејнера и сл.)

Логистички центар у оквиру робно-транспортног центра пружа подршку и услуге у оквиру интернационалног и домаћег транспорта, складиштења, шпедиције и царинског складиштења, пословног простора.

Пратећи садржаји у зони су :

- Паркинг простор за друмска транспортна средства.
- Услужни систем за снабдевање горивом
- Пратеће службе.

Табела: Урбанистички параметри за ниво блока

Индекс заузетости	50 %
Индекс изграђености	0.35 - 1.0
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до 1 ха	20%
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до 1- 5 ха	25%
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до > 5 ха	30 - 50%
Висина објекта м	12 м
Густина запослених / ха	30 – 150
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	5 м
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	1/2 х
Број потребних паркинга, према нормативима за сваку делатност, а просечно 1 паркинг место на м <sup>2</sup>	100 (1/3 запослених)

Напомена: структура коришћења површина (дато таблицама) може се одредити и другачије, уз образложење одступања.

Комуналне делатности и инфраструктурне површине

Простори намењени комуналним делатностима организују се према посебним прописима и условима који зависе од врсте делатности и у складу са следећом табелом

Комплекси	ограда	максимални индекс искоришћености (%)	процент зеленила минимално (%)	процент водонепропусних манипулативних површина максимално (%)
трансформаторске станице	висока	40 - 60	10	30
топлане	висока	35 - 65	15	20
постројења за пречишћавање	висока	30 - 60	20	20
комунални пунктови	према врсти	25 - 45	10	35
антенски стубови	висока	10 - 20	60	20

Индекс искоришћености и висина објеката зависе од врсте и технологије постројења и објеката и утврђују се у складу са околним простором и дељаним условима и прописима. Када се комплекс одређен за разраду планом детаљне регулације структура коришћења површина може се одредити и другачије уз образложење одступања.

#### **Попис локација/парцела које се разрађују урбанистичким пројектом:**

1. Јавни објекти и комплекси-по потреби;
2. Пословни комплекси у оквиру пословно индустријске зоне;
3. Пословни комплекси у оквиру пословно-услугне зоне;
4. Пословни комплекси у оквиру производно-пословно-стамбене зоне;
5. Објекти који захтевају посебне услове пројектовања.

Овим планом се потврђују сви постојећи урбанистички пројекти који су у складу са новим планским решењима, урбанистички пројекти који су ушли у реализацију (издата грађевинска дозвола) и за комплексе (више објеката на парцели) који се реализују фазно, а чија је реализација започета. Уколико постојећи урбанистички пројекат још увек није реализован (издата грађевинска дозвола), а није у складу са новим планским решењем неопходно је урадити нови урбанистички пројекат.

#### **Блоковска инфраструктура**

Инфраструктура у унутрашњости блока дефинисаће се претходним условима надлежних предузећа и свих јавних и јавно комуналних предузећа, уз сагласност обрађивача Плана.

#### **Б.4.2. Остали елементи значајни за спровођење плана**

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 50/11) важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње.

Обзиром да се граница овог Плана преклапа са границама Плана генералне регулације Целина 1 – Шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево (Сл.лист града Панчева бр.19/2012) и Целина 2 – Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево (Сл.лист града Панчева бр.20/2012), као и са Планом детаљне регулације подручја „Мали рит“ (Сл.лист града Панчева бр.15/2012), који су већ усвојени, регулација јавних површина у подручју преклапања је преузета из наведених Плана и то:

- a. За саобраћајнице Мр.2 и Мр.3 из Плана детаљне регулације „Мали рит“;
- b. За саобраћајнице 2 и 3 из Плана генералне регулације Целина 2 – Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом;
- c. За саобраћајнице Ц1-104 и Ц1-1' из Плана генералне регулације Целина 1 – Шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево.



**Прелазне и завршне одредбе**

У складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003). План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 5 (пет) примерака 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 органу надлежном за његово доношење - Скупштине града Панчева, ради архивирања и евидентирања у локалном информационом систему планских докумената и стања у простору и архивирања.

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.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове просторног планирања и урбанизма ради евидентирања у Централном регистру планских докумената.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за послове државног премера и катастра.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Дирекција" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити План у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.

За све захтеве за издавање локацијске или грађевинске дозволе који су поднети до тренутка ступања на снагу овог плана, примењује се плански документ који је био на снази у тренутку подношења захтева, а све у складу са позитивним законским прописима.

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

Овај План генералне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчева“.

**Скупштина града  
Панчева**

**Председник  
Скупштине града:**

број : .....

.....

**САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА****ТЕКСТУАЛНИ ДЕО****У В О Д****А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

<b>A1</b>	<b>ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА</b> , стр. 2
-----------	--

**Б - ПЛАНСКИ ДЕО**

<b>B1</b>	<b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b> , стр. 6
-----------	---------------------------------

**B1.1. Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена**, стр. 6

B1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина, стр. 6

B1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама, стр. 6

B1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља, стр. 9

**B1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте**, стр. 9

B1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене, стр. 9

B1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена, стр. 11

B1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене, стр. 12

B1.2.3.1. ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА, стр. 12

B1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене, стр. 27

B1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине, стр. 27

B1.2.4.2. Јавне зелене површине, стр. 32

B1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура, стр. 33

B1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура, стр. 35

B1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура, стр. 42

**B1.3. Потребан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање дозвола**, стр. 47

**B1.4. Услови и мере заштите и ефикасности**, стр. 48

B1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина, стр. 48

B1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа, стр. 48

B1.4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови, стр. 49

B1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа, стр. 50

B1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи, стр. 50

B1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње, стр. 53

B1.4.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности, стр. 53

**Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**, стр. 54

- Б2.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене**, стр. 54
- Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката остале намене, стр. 54
- Б2.2. Правила грађења за ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СТАМБЕНУ ЗОНУ**, стр. 56
- Б2.3. Правила грађења за ПОСЛОВНО-УСЛУЖНУ ЗОНУ**, стр. 69
- Б2.4. Правила грађења за ПОСЛОВНО ИНДУСТРИЈСКУ ЗОНУ**, стр. 76

**Б3 ПОЈМОВНИК**, стр. 83**Б4 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**, стр. 87

- Б.4.1. Зоне и локације за даљу разраду**, стр. 87
- Б.4.2. Остали елементи значајни за спровођење плана**, стр. 89







*ИЗДАВАЧ: Градска управа града Панчева, 26000 Панчево, Трг краља Петра I 2-4  
Поштански фах 122 -- Телефони: Начелник 308-748 -- Рачуноводство 308-722  
Уредник ИВАНА МАРКОВИЋ телефони: 353-362 и 308-730  
Жиро рачун: 840-104-640-03 ---Извршење буџета града Панчева код Управе за трезор  
филијала Панчево*