СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 12 ГОДИНА IV	ПАНЧЕВО, 09. МАЈ 2011. ГОДИНЕ	Аконтација претплате 11.117,28 Цена овог примерка 893,88

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА „ТЕСЛА“
ПАНЧЕВО

С А Д Р Ж А Ј

О П Ш Т И Д Е О

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

Т Е К С Т У А Л Н И Д Е О

1. Разлог и циљ израде плана

1.1. Разлог за израду плана, *стр.13*
1.2. Циљ израде плана, *стр.13-14*

2. Правни основ, *стр. 14*

3. Плански основ

3.1. Извод из плана вишег реда , *стр. 14*
3.2. Стечене обавезе, проблеми и ограничења карактеристична за планско подручје
- Стечене обавезе, *стр.14*
- Ограничавајући фактори са аспекта загађења животне средине, *стр.14*
- Остали могући проблеми и ограничавајући фактори за будући одрживи развој, *стр.14*

3.3. Измене у односу на плански основ , *стр.14-15*

4. Границе плана обухват грађевинског подручја

4.1. Границе и површина обухваћеног простора, *стр.15*
4.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта, *стр.15-17*
4.3. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана, *стр.17*

5. Анализа постојећег стања и процена развојних могућности

5.1. Стање подлога, *стр.18*
5.2. Прибављени услови, *стр.18-19*
5.3. Постојећа намена, начин коришћења земљишта и процена развојних могућности
5.3.1. Опис локације/Постојећа намена површина/ Анализа и оцена стања , *стр.19-21*
5.3.2. Процена развојних могућности земљишта за изгрању, *стр.22*
5.3.3. Демографски подаци, *стр.22-28*
5.3.4. Постојеће стање и процена развојних могућности траса, коридора и регулације саобраћајница, *стр.29-30*
5.3.5. Постојеће стање и процена развојних могућности мрежа и расположивих капацитета јавних комуналних инфраструктурних система и зеленила, *стр.30-33*
5.3.6. Анализа и оцена стања евидентираних и заштићених објеката културно историјског наслеђа, споменика културе, природе и амбијенталних целина, *стр.33-34*
5.3.7. Анализа природних услова и стања животне средине и процена развојних могућности, *стр.34*

6. План развоја / *Правила уређења простора*

6.1. Концепција уређења, опис локација и подела простора на посебне целине / зоне, *стр.35-36*
6.2. Намена земљишта по зонама/ целинама, *стр.36-40*
6.2.1. Нивелација раскрсница улица и површина јавне намене (нивелациони план) *стр. 40*
6.3. Планиране трасе коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску,комуналну и другу инфраструктуру, *стр.40-46*
6.4. Биланс урбанистичких показатеља, *стр.47*
6.5. Заштита животне средине и природних и културних добара, *стр.48-49*

7. Правила уређења по целинама и зонама

7.1. Грађевинско земљиште - површине за јавне садржаје и објекте

7.1.1. **Локације и попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене**, *стр.49-54*
7.1.2. **Комапатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена**, *стр.54*
7.1.3. **Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене**, *стр.48-49*
7.1.3.1. **Опис карактеристичне намене зоне**
ЈАВНИ ОБЈЕКТИ - **Предшколска установа**, *стр.55*
Спортски терени и дечја игралишта, *стр.55-56*
Објекти централних садржаја, *стр.56*

7.1.3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката , *стр. 56*
7.1.3.3. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање
7.1.3.3.1. **Услови за формирање парцела за инфраструктурне објекте јавне намене са елементима за обележавање** , *стр.56*
- Регулација и нивелација са елементима за обележавање

7.1.3.4. Спољна грађевинска линија према регулацији , *стр. 57*
7.1.3.5. Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене , *стр. 57*
7.1.3.6. Положај према границама суседних парцела, *стр. 57*
7.1.3.7. Дозвољена спратност-висина објеката, *стр. 57*
7.1.3.8. Параметри за ниво грађевинске парцеле , *стр. 58*
1. *Индекс заузетости (Из -%),*
2. *Индекс изграђености (Ии)*

7.1.3.9. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр. 58-60*
- Обликовање завршне етаже и крова
- Примена завршних материјала и боја

7.1.3.10. Правила и услови за друге објекте на парцели , *стр. 60*
7.1.3.11. Услови за пешачке и колске приступе , *стр. 60*
7.1.3.12. Паркирање на парцели, *стр. 60*
7.1.3.13. Уређење слободних површина парцеле , *стр. 60-61*
7.1.3.14. Ограђивање грађевинске парцеле, *стр.61*
7.1.3.15. Правила и услови за замену постојећих објеката , *стр.61*
7.1.3.16. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр.61-62*
7.1.3.17. Услови и могућности фазне реализације, *стр. 62*
7.1.3.18. Правила и услови за евакуацију отпада , *стр. 62-63*
7.1.3.19. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр. 63-72*

7.1.4. **Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре**

Јавне саобраћајне површине, *стр. 72-75*
Улична мрежа/ранг саобраћајница
Јавни градски саобраћај
Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина
Услови за постојеће саобраћајне површине
Услови за новопланиране саобраћајне површине
Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката
Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената
Услови за друге јавне саобраћајне површине

Зелене површине, *стр. 75-77*
Јавно зеленило у регулацији улица
Јавне парковске површине
Друге јавне зелене површине

Хидротехничка инфраструктура, *стр. 77-78*
- Водоводна мрежа и објекти

Услови за постојећу водоводну мрежу
Услови за новопланирану водоводну мрежу
Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења
- Канализациона мрежа и објекти

Услови за постојећу канализациону мрежу
Услови за новопланирану канализациону мрежу
Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења
- Водопривредни услови

Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура, *стр. 78-79*
Услови за постојећу електроенергетску мрежу
Услови за новопланирану електроенергетску мрежу
Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења
Услови за јавно осветлење
Услови за декоративно осветлење јавних површина и објеката
- Телекомуникациона мрежа и објекти

Услови за постојећу телекомуникациону мрежу
Услови за новопланирану телекомуникациону мрежу
Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења
- КДС мрежа и објекти

Услови за постојећу КДС мрежу
Услови за новопланирану КДС мрежу
Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката

Термоенергетска инфраструктура , *стр. 79-81*
- Топловодна мрежа и постројења

Услови за постојећу топловодну мрежу
Услови за новопланирану топловодну мрежу
Услови за реконструкцију/изградњу топловодних објеката и постројења
- Гасоводна мрежа и постројења

Услови за постојећу гасоводну мрежу
Услови за новопланирану гасоводну мрежу
Услови за реконструкцију/изградњу гасоводних објеката и постројења

7.2. Економска анализа и процена улагања из јавног сектора, *стр. 82*

7.3. Услови и мере заштите простора, *стр. 83-84*

7.3.1. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину – мере заштите животне средине*, стр. 84*

7.3.2. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава*, стр. 85-86*

7.4. Посебни услови*, стр.86*

7.4.1. Инжињерско-геолошки услови*, стр. 86*
7.4.2. Попис објеката за које се израђују конзерваторски или други услови*, стр. 86-87*
7.4.3. Услови за неометано кретање особа са инвалидитетом*, стр. 87*

8. Правила ГРАЂЕЊА по целинама и зонама

8.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене*, стр. 88*

Јавно коришћење простора и објеката*, стр. 88*

8.2. Правила грађења по зонама

8.2.1. Правила грађења за **ЗОНУ « А »** *, стр. 88-91*
8.2.2. Правила грађења за **ЗОНУ « Б »** *, стр. 91-93*
8.2.3. Правила грађења за **ЗОНУ « Ц »** *, стр. 94-95*
8.2.4. Правила грађења за **ЗОНУ « Д »** *, стр. 96*

Иста Правила грађења за **СВЕ ЗОНЕ А, Б, Ц и Д** *, стр. 97-102*

8.3. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру*, стр. 102-108*

Услови за пешачке и колске приступе парцелама
Паркирање на парцели
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу
Правила и услови за евакуацију отпада

.....

9. Смернице за спровођење плана

9.1. Локације за даљу урбанистичку разраду*, стр. 108*
9.1.1. Локације за које се ради урбанистички пројекат*, стр. 108*

10. Прелазне и завршне одредбе*, стр. 109*

Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

1. Диспозиција простора у односу на град **Р 1: 25 000**
2. Извод из Генералног плана са ширим подручјем **Р 1: 10 000**
3. Постојећа стање са границом обухвата плана **Р 1: 1000**
4. Планирана намена простора са поделом на зоне / целине и смерницама за спровођење плана **Р 1: 1000**
5. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина **Р 1: 1000**
6. План мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила **Р 1: 1000**
7. План заштите археолошких истраживања
8. План препарцелације грађевинског земљишта за јавне намене **Р 1: 1000**
- **Попречни профили** **Р 1: 100**

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09 и 81/09-исправка), чланова 39. став 1. тачка 5. и 99. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 8/08 и 4/09) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља «ТЕСЛА» Панчево („Службени лист града Панчева“ број 27/09), Скупштина града Панчева, на седници одржаној 11.03.2011. године донела је

П Л А Н Д Е Т А Љ Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е НАСЕЉА „ТЕСЛА“ ПАНЧЕВО

1. Разлог и циљ израде плана

1.1. Разлог за израду плана

Разлог за израду Плана је изналажења просторних резерви земљишта у оквиру постојећег грађевинског реона Панчева, насеља „Тесла“, за потребе градње нових стамбених или стамбено-пословних капацитета на новим локацијама у насељу.

Осим тога потребно је да се постигне рационалнија организација и уређење предметног простора, и да се његово коришћење што боље усклади са могућностима и ограничењима која пружају природни и створени услови, истовремено водећи рачуна и о потребама дугорочног социјалног и економског развоја..

Разлог приступању изради Плана детаљне регулације насеља "ТЕСЛА" Панчево (у даљем тексту концепт Плана), је Одлука о изради Плана детаљне регулације насеља "ТЕСЛА" Панчево ("Службени лист града Панчева", број 27/2009).

Основни разлог приступања изради Плана детаљне регулације насеља „Тесла“ у Панчеву је стварање правног и планског основа за организовани просторни развој, уређење подручја и заштиту постојећих вредности његовог урбаног идентитета.

1.2. Циљ израде плана

Циљ израде Плана је обезбеђивање одговарајуће планске регулативе за изградњу нових садржаја у овом делу града који ће се градити у складу са стеченим урбанистичким обавезама и природним карактеристикама локације као и правилима која ће бити прописана овим Планом, односно привођење неизграђеног градског грађевинског земљишта планираној намени.

Основни циљеви обухватају следеће:

- циљ израде Плана је заокружи саобраћајне матрице насеља,
- опремање насеља свом потребном инфраструктуром,
- дефинисање грађевинског фонда
- максимално очување животне средине тј. развијање оних привредних грана и индустрије, чија технологија не утиче негативно на животну средину,
- привођење неизграђеног грађевинског земљишта намени
- дефинисање земљишта за јавне и остале намене као и правила уређења и грађења

Такође, то је најпогоднији начин да се изврши територијализација програмских садржаја насеља у наредном периоду.

Насеље Тесла, које је предмет овог Плана, налази се на ободу ширег центра Панчева.

Претходни план рађен за ово насеље није спроведен у јавним књигама, делимично је евидентиран, тако да на терену постоји ситуација у којој се преплићу простори грађени уз поштовање планске документације, простори који нису са њим у складу али и делови насеља где нису дефинисани и регулисани имовинско-правни односи.

2. Правни основ

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка)
- Одлука о изради Плана детаљне регулације насеља „Тесла“ Панчево, („Службени лист града Панчева“ број 27/2009)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл.гласник РС" бр.31/10 и 69/10);
- Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације насеља „Тесла“ Панчево на животну средину („Службени лист града Панчева“ број 21/2010)

3. Плански основ

Плански основ за израду предметног Урбанистичког плана је Генерални план Панчева ("Службени лист општине Панчево", бр. 14/08 и 16/08) (у далем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

3.1. Извод из плана вишег реда

Према Генералном плану Панчева, насеље "Тесла" задржава свој садашњи просторни оквир и намену.

3.2. Стечене обавезе, проблеми и ограничења карактеристична за планско подручје

Стечене обавезе

Тренутно, за овај део града постоји само Детаљни урбанистички план комплекса "Б" МЗ "Нови свет" Панчево ("Сл.лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово" бр. 4/68, 39/68 и 6/92) из којег су - Општинском одлуком о одређивању делова урбанистичких планова за територију општине Панчево који нису у суптротности са законом о планирању и изградњи ("Сл.лист општине Панчево" бр.13/03,.16/03, 9/04, 21/04, 19/05, 26/05, 3/06, 14/06 и 12/07).

Ограничавајући фактори са аспекта загађења животне средине

С обзиром на то да се у суседству насеља Тесла не налазе постројења која загађују животну средину, једини ограничавајући фактор са еколошког становишта представља интензиван саобраћај моторних возила на рубовима подручја обухваћеног планом, као и саобраћај унутар насеља са својим последицама: бука, вибрације и загађеност ваздуха.

Остали могући проблеми и ограничавајући фактори за будући одрживи развој

Предметно подручје је добро комунално опремљено са развијеним зеленим површинама и релативно богато објектима друштвеног стандарда. Као проблем се може навести недостатак установа културе које би обогатиле живот локалне заједнице и умањиле њену зависност од градског центра. Поред поменутог ограничавајућег фактора са становишта заштите животне средине, треба истаћи и могући проблем недовољне безбедности, нарочито деце, у саобраћају, због оптерећених саобраћајница (обилазница – магистрални пут М 1.9 и део железничког прстена око Панчева) на границама плана. Даљи проблем у будућности може представљати недостатак одговарајућег гаражног и паркинг простора, односно његово ширење на рачун зелених површина.

3.3. Измене у односу на плански основ (уколико постоје)

Након остварених могућности за детаљан увид у постојеће стање и документацију о постојећем грађевинском фонду (прецизније геодетске подлоге у односу на план вишег реда), као и утврђивања економичног односа потреба, могућности и економичности проширења

постојећег грађевинског реона, граница насеља Тесла дефинисана је Генералним планом Панчева ("Службени лист општине Панчево" број 14/08 и 16/08).

4. Границе плана

4.1. Границе и површина обухваћеног простора

Насеље "Тесла" налази се у ширем центру Панчева и са две стране је оивичено прометним саобраћајницама. Са јужне стране је улица Милоша Обреновића која са једне стране води до центра града а са друге се наставља на пут за Баваниште, тако да је веома оптерећена саобраћајем. Са источне и североисточне стране оивичава га улица Стевана Шупљикца која чини продужетак улице Првомајске а заједно представљају обилазницу око центра града на правцу Београд – Вршац. У правцу ка граду (запад и северозапад) обухват плана иде улицама Милке Марковић, Лава Толстоја и Стеријином.

Граница обухвата плана прати границу регулационих линија дела улица Лава Толстоја, Милке Марковић, Стевана Шупљикца, Милоша Обреновића и Стеријине улице, (с тим што наведене улице улазе у наведену границу).

Граница плана са северне стране иде делом улице Лава Толстоја (катастарска парцела број 8056) до улице Милке Марковић, са северозапада ул. Милке Марковић (катастарске парцеле број 2674 и 2453), са североисточне и источне стране ул. Стевана Шупљикца (катастарска парцела број 8015/1), са јужне стране ул. Милоша Обреновића (катастарска парцела број 8057) и са западне стране улицом Стеријином (катастарска парцела број: 4600) К.О.Панчево. Наведена граница обухвата плана дефинисана је просторним-граничним тачкама од Г1 до Г6 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате граничних тачака обухвата плана

Број тачке	Y (m)	X (m)
Г1	7 473 369.50	4 969 873.77
Г2	7 473 458.71	4 969 875.82
Г3	7 473 750.74	4 970 209.95
Г4	7 474 081.76	4 969 895.52
Г5	7 474 116.33	4 969 585.55
Г6	7 473 398.22	4 969 496.34

Укупна површина обухвата плана износи 35ха 46ари 52м².

4.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Простор садашњег насеља "Тесла" до краја 50-тих година 20-тог века користио се као обрадиово земљиште, најчешће за баште и винограде. Након изградње фабрика "Трудбеник" и "Тесла" почиње изградња стамбеног насеља са вишепородичним и породичним објектима.

Данас је насеље Тесла претежно стамбено а преовлађују вишепородични стамбени објекти. Породични стамбени објекти су сконцентрисани у улици Стеријиној и у два стамбена блока – један између улица Милке Марковић и Петра Кочића и други између улица Радоја Домановића и Граничарске. Ван тих зона постоји још неколико мањих групација породичног становања у улици Проте Матеје Ненадовић и улици Стевана Шупљикца.

Осим становања, заступљене су и пратеће функције: трговина, услуге, угоститељство. У насељу постоји и једна дечја установа (за предшколски узраст), просторије Месне заједнице и Клуба пензионера, мини пијаца, мања пошта, банка. На углу улица Милоша Обилића и Стеријине налази се пекара која је сада у приватном власништву (раније је припадала друштвеном предузећу "Ратар").

Од већих центара за снабдевање, у центру насеља се налазила - некада велика друштвена робна кућа а данас само објекат јер је- супермаркет одавно затворен.

У зони вишепородичног становања, дуж улица и унутар блокова постоје зелене површине које су тренутно мање или више уређене и одржаване, док у неким стамбеним блоковима постоје и спортски терени или дечја игралишта.

У зони породичног становања површине парцела су такве да осим објекта свуда постоје (у већој или мањој мери) и слободне зелене површине које су тако и уређене или служе као баште.

У простору који је обухваћен овим Планом не постоји основна школа јер деца школског узраста похађају наставу у оближњим ОШ "Ђура Јакшић" (ул. Лава Толстоја) и ОШ "Исидора Секулић" (ул. Просек Пролетерских бригада).

Здравствена станица се такође не налази у делу насеља које је у обухвату овог плана али постоји у непосредној близини (и у близини ОШ "Исидора Секулић"), у ул. Пролетерких бригада.

4.3. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

У границу обухвата плана улазе целе и делови катастарских парцела број: 8056 (ул.Л.Толстоја), 2674 и 2453 (ул.Милке Марковић), 8015/1 (ул.Стевана Шуплјикца), 8057 (ул.Милоша Обилића), 8036 (ул.Пролетерска), 2423 (ул.Петра Кочића), 2451/43 (ул.Радоја Домановића), 2450 (ул.Граничарска), 2440/5,12 (ул.М.Гарашанина), 4600 (ул.Стеријина), 4756/1, 2; 4681/2; 4692; 4679/1; 4677/1; 4716; 4752; 4776/5; 4769/1; 4739; 4751; 4775/1; 4756/4; 4760; 4759; 4771; 4770/1; 4772/2; 4746/3; 4785/5; 4786; 4750/2; 4740; 4710; 2451/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 42, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 6, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71; 2452/1, 2; 2424; 2425/1, 2, 3; 2427/1, 2, 3; 2428/1, 2; 2429; 2440/1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15; 2430; 2431; 2432; 2433; 2436; 2434/1, 2; 2435; 2441/1, 2; 2442; 2443; 2444; 2445; 2446; 2447; 2448/1, 2; 2449; 2437/1, 2, 3; 2438/2, 3; 2439/1, 2, 4, 5, 6, 7; 8056; 4769/2, 3, 8; 4772/1; 4773; 4774; 4776/1, 2, 4; 8015/1; 4764; 4765; 4775/2; 4785/1, 2, 3, 4; 4784/3, 5, 6; 4784/1, 2, 4, 7, 8; 4783/1, 2, 3; 4782; 4781/1, 2; 4784/9; 4780/2; 4779; 4778; 4777/2, 1; 4768; 4767/1, 2, 3; 4766/1, 2; 4761; 4763; 4762; 4686; 4687; 4688; 4685; 4690; 4691; 4689; 4698; 4697; 4700; 4699; 4709; 4708; 4707; 4706; 4710; 4726; 4722; 4723/1, 2; 4725; 4720; 4721; 4718; 4717; 4719; 4716; 4747; 4748; 4749; 4746; 4745; 4743/1; 4742; 4741; 4737; 4757; 4758; 4738/1, 2; 4738/3; 4743/2; 4744; 4750/1; 4738/4; 4655/1, 2, 3; 4671; 4672; 4675; 4674; 4670; 4678; 4680; 4673; 4677/1; 4656/1, 2; 4657; 4658; 4659; 4660; 4682/1; 4669/1; 4667/1, 2; 4668; 4666; 4676, 4661/1, 2, 3; 4662/1, 2, 3; 4663/1, 2, 3, 4; 4664; 4665; 2673; 2672/5, 6, 11, 12, 13, 14, 1, 4, 3, 7, 8, 10, 9, 2; 4700; 4754; 4715/1, 3, 5; 4714/1; 4711; 4702; 4695; 4694; 4693; 4696; 4701; 4705; 4681/1; 4683/1, 2; 4684/1, 2; 4712; 4713; 4724; 4738; 4714/2; 4715/2, 4, 6; 4752/4; 4755/1, 2, 3, 4, 5; 4756/3, 5, 6; 4738/4; 4752; 4750/1 и 4751 К.О. Панчево.

Напомена:

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела са бројевима који се налазе на катастарско-топографском плану у граници обухвата плана размере 1:1000, важе они на графичком прилогу.

5. Оцена постојећег стања и процена развојних могућности

5.1. Стање подлога

За простор насеља "Тесла" у Панчеву урађен је катастарско-топографски план размере 1:1000 са висинском представом терена са супраструктуром и инфраструктуром (надземним и подземним инсталацијама) и пратећим објектима у дигиталном и аналогном облику у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Катастарско-топографски план оверен је од стране Републичког геодетског завода.

Наведени геодетски план има двојну улогу: приказује постојеће стање на терену (легалну и бесправну градњу) и служи као подлога на којој се приказује планирано стање. Катастарско-топографски план неопходан је зе:

1. планирање положаја саобраћајне и комуналне инфраструктуре,
2. планирање положаја супраструктуре,
3. парцелацију грађевинског земљишта јавне намене,
4. парцелацију грађевинског земљишта остале намене,
5. за евиденцију и оцену квалитета, исправности положаја објеката који нису изграђени на основу валидне документације, а ради санације подручја (легализације),
6. стварање услова за парцелацију грађевинског земљишта остале намене и за вишепородично и породично становање, као и за пословне објекте и
7. решавање имовинско-правних послова.

Катастарско-топографски план је заснован на потпуним информацијама о постојећем стању на терену (изграђеном) а одлуке које се доносе базирају се на анализи и оцени постојећег стања и расположивој планској документацији.

5.2. Прибављање услова табеларно

За потребе израде Програма урбанистичког плана тражени су услови од 17 надлежних институција, како је то у табеларном прегледу и приказано.

СПИСАК ПРИБАВЉЕНИХ УСЛОВА ОД КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА И ОСТАЛИХ НАДЛЕЖНИХ КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА И ДРУГИХ ОРГАНА, ИНСТИТУЦИЈА И ЗАВОДА Тесла

бр.	*Име предузећа*	*заводни бр.услова*	*датум*
1.	*ЕПС Привредно друштво за дистрибуцију енергије „Електровојводина“ доо Нови Сад Електродистрибуција Панчево Милоша Обреновића бр.6 Панчево*	*ММ/ДЗ 5.30.4-56*	*07.07.2008.*
2.	*"Телеком-Србија" Предузеће за телекомуникације а.д. Извршна јединица Панчево, Панчево Светог Саве бр. 1*	*09-2358-ОП/360*	*24.03.2008.*

3.	*Република Србија МУП Сектор за заштиту и спасавање Одсек за заштиту и спасавање у Панчеву Жарка Зрењанина бб Панчево (Ватрогасни дом)*	*02-217/73*	*03.03.2008*
4.	*ЈКП Водовод и канализација Ослобођења 15 Панчево*	*Д-293/1*	*12.05.2008.*
5.	*ЈР „СРБИЈАГАС“ Нови Сад ЈП За транспорт, складиште, дистрибуцију и трговину природног гаса Нови Сад 26000 Панчево, Димиртија Туцовића бр.8*	*0801/1/06*	*19.01.2008.*
6.	*Република Србија Министарство одбране Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру Немањина 15 Београд 11000*	*инт.бр.427-2*	*07.02.2008.*
7.	*Завод за заштиту природе Србије, Одељење у Новом Саду,Радничка 20 Нови Сад*	*03-95*	*05.03.2008.*
8.	*ЈВП Воде Војводине Булевар Михајла Пупина 25 21000 Нови Сад*	*1-198/4*	*20.03.2008.*
9.	*Република Србија,Општина Панчево, Општинска управа, Секретаријат за заштиту животне средине, Трг краља Петра Првог 2-4 Панчево*	*8-20-501-17/200*	*28.03.2008.*
10.	*Република Србија Републички хидрометеоролошки завод, Кнеза Вишеслава 66, Београд*	*92-3-26/2006*	*31.05.2006.*
11.	*Република Србија Републички сеизмолошки завод Ташмајдански парк бб Београд*	*021-116/08*	*14.02.2008.*
12.	*Република Србија АП Војводина Покрајински секретаријат за заштиту животне средине и одрживи развој, Булевар Михајла Пупина 16, Нови Сад*	*119-501-00133/2*	*27.02.2008.*
13.	*РС,АПВ Покрајински секретаријат за здравство Сектор за санитарни надзор, Одељење у Панчеву, Трг краља Петра Првог 2-4 Панчево*	*107-53-00263/20*	*03,03.2008.*
14.	*ЈКП Грејање Панчево Цара Душана 5 Панчево*	*Г-281*	*19.05.2008.*
15.	*ЈКП Хигијена Панчево Димитрија Туцовића 5 Панчево*	*198*	*04.02.2008.*
16.	*ЈКП Зеленило Панчево Димитрија Туцовића 7а Панчево*	*92-260/1*	*13.02.2008.*
17.	*Завод за заштиту споменика културе Панчево Жарка Зрењанина 17 Панчево*	*71/3*	*11.02.2008.*

5.3. Постојећа намена, начин коришћења земљишта и процена развојних могућности

5.3.1. Опис локације /Постојећа намена површина/ Анализа и оцена стања

Простор садашњег насеља "Тесла" до краја 50-тих година 20-тог века се користио као обрадиво земљиште, најчешће за баште и винограде. Након изградње фабрика "Трудбеник" и "Тесла" почиње изградња стамбеног насеља са вишепородичним и породичним објектима.

Осим становања, заступљене су и пратеће функције: трговина, услуге, угоститељство.

У насељу постоји и једна дечја установа (за предшколски узраст), просторије Месне заједнице и Клуба пензионера, мини пијаца и мања пошта.

На углу улица Милоша Обреновића и Стеријине налази се пекара која је сада у приватном власништву (раније је припадала друштвеном предузећу "Ратар").

Анализа и оцена стања грађевинског реона према морфолошким карактеристикама

Морфолошке карактеристике грађевинског реона анализиране су са аспекта спратности односно висине објеката и са аспекта збијености односно густине објеката, на расположивом грађевинском земљишту.

За грађевински реон насеља Теслав може се констатовати да је прилично разноврстан по питању заступљене различите спратности и различите густине објеката на парцелама.

Посматрани терен је део широке алувијалне терасе на којој су еолским путем наталожене лесне наслаге.

Површину терена сачињава лес дебљине око 2м испод кога леже лесоидне суглине дебљине 1-1,5м а испод суглина леже алувијални пескови дебљине и до 30м.

Литолошки профил је следећи:

- ХУМУС дебљине 0,3-0,5м
- ЛЕС дебљине 1,2-2,0м
- СУПЕСАК дебљине 0,5-1,0м
- ФИНОЗРНИ ПЕСАК лежи на дубини од око 2,5м

Носивост тла варира у зависности од дубине фундирања и ширине темељних трака и креће се у границама од 1,0 – 2,0кн/цм ^{2} за дубине фундирања 1,5-3,0м.

Анализа и оцена стања грађевиског реона према времену настајања

Грађевинско земљиште је земљиште на коме су изграђени објекти и земљиште које служи редовној употреби тих објеката, као и земљиште које је у складу са Законом, одговарајућим планом планирано за изградњу и редовно коришћење објеката. Као природно добро, земљиште је кроз историју било под посебном контролом друштвене заједнице. Ова се контрола остваривала кроз разне прописе који су се на простору града Панчева доносили а садржали су правила понашања приликом изградње и уређења насеља и коришћења земљишта. Ови прописи су истовремено одређивали и границе грађевинског земљишта.

Почетком градње хемијске индустрије, односно почетком 60-тих година 20.века, започела је нова и брза градоградња како би се пре свега обезбедио довољан број станова за нову радну снагу. У том периоду град почиње да се шири по околним њивама а њиве остају у граду. Настају планска насеља вишепородичног становања и то "Стрелиште", "Тесла","Котеж 1" и "Котеж 2". Такође у том периоду настају, прво као бесправна, а касније као урбанизована насеља једнопородичног становања "Миса виногради", "Кудељарски насип" и "Караула". Такође из тог периода је и плански уређен део насеља "Стрелиште".

Основне карактеристике ових нових насеља, било да су једнопородична или вишепородична, јесте да су објекти комфорни, грађени од солидног савременог грађевинског материјала и опремљени скоро свом неопходном пратећом инфраструктуром. Такође, једна од заједничких карактеристика овог грађевинског фонда је да његова архитектура било да се ради о једнопородичним или вишепородичним објектима, нема скоро никакве назнаке припадности овом поднебљу, већ је то у већини случајева стерилна индустријска и каталошка архитектура са потпуном негацијом значаја присуства духа места. Сва побројана насеља могла би се наћи у било ком другом крају света, јер нису ни по чему типична за Панчево.

Анализа и оцена стања грађевинског реона према градитељским вредностима

Када су у питању градитељске вредности грађевинског реона Панчева, можемо их анализирати и вредновати са више аспеката, почев од квалитета грађевинског материјала самих објеката, па све до општих архитектонских особина и урбанистичког концепта.

По питању квалитета грађевинског материјала, грађевински фонд Панчева се може поделити на две основне групе, које се поклапају са општом поделом у односу на време настајања. Старији део града, односно објекти грађени до 1960. год. углавном су грађени од чврстог и мешовитог грађевинског материјала, који је неопходно у значајној мери санирати. Новији објекти, односно објекти грађени после 1960. год. углавном су од квалитетног грађевинског материјала. Ово се, наравно, не односи на бесправно подигнуте објекте који су по правилу и у већини случајева грађени од лошег грађевинског материјала. Ако се анализира функционалност објеката, на општем градском нивоу, свакако се грађевински фонд може опет разврстати у две основне групе, које се такође поклапају са претходне две поделе.

Наиме, објекти који припадају старијем грађевинском фонду пројектовани су у складу са потребама и начином живота корисника из времена када су објекти и настали, те су на њима у већини случајева извршене различите грађевинске преправке, како би им се побољшала функционалност у складу са савременим начином живљења.

Другу групу објеката пројектованих углавном у складу са савременим стандардима становања, чине једнопородични и вишепородични објекти грађени у времену од 60-тих година 20. века па надаље.

Насеље Тесла подељено је на 4 зоне:

- **зони вишепородичног становања**
- **зони породичног становања**
- **зона централних садржаја**
- **зона индустријског комплекса**

У зони вишепородичног становања, дуж улица и унутар блокова постоје зелене површине које су тренутно мање или више уређене и одржаване, док у неким стамбеним блоковима постоје и спортски терени или дечја игралишта. Спратност у насељу је подједнако разнолика (као и сами објекти) од П до П+10.

У зони породичног становања површине парцела су такве да осим објекта свуда постоје и слободне зелене површине које су тако и уређене или служе као баште.

У простору који је обухваћен овим Планом нема основне школе јер деца школског узраста похађају наставу у оближњим ОШ "Ђура Јакшић" (ул. Лава Толстоја) и ОШ "Исидора Секулић" (ул. Просек Пролетерских бригада).

Здравствена станица се такође налази у суседству – поред ОШ "Исидора Секулић".

На графичким прилозима, јасно се могу уочити простори горе наведених зона. Оне ће се на овај начин задржати уз интервенције које ће допринети њиховом природном и функционалном заокруживању и стварању услова за промишљен и организован развој, побољшање услова живота и рада, осавремењивање свих инфраструктурних система и подизањем нивоа урбане опремљености.

5.3.2. Процена развојних могућности земљишта за изгрању

Насеље "Тесла" је у највећој мери већ формирано, тако да је остало простора за још неколико (четири) нова стамбена објекта у зони вишепородичног становања и могућност одређеног повећања степена изграђености и степена заузетости у зони породичног становања и у зони центраних садржаја.

За постојеће објекте централних садржаја се планира задржавање завршних етажа и крова. Дозвољена је надградња у случају потребе санације равног крова – надградња повученом етажом или поткровна етажа са адекватним типом крова који би одговарао постојећем објекту.

Парцеле (у оквиру породичног становања) су, прилично уједначене величине и правоугаоног облика са кућама углавном повученим (око 3 метра) у односу на регулациону линију или су на регулационој линији.

До сада се већ појавио одређени број простора са пословањем, услугама, угоститељством и сл. и то углавном у приземљима стамбених објеката (и продичних и вишепородичних), како би се становницима омогућило задовољавање тих потреба у најближем окружењу. Тако да ће зоне становања (индивидуалног и вишепородичног) и зона централних садржаја, бити дефинисане као зоне становања са пословањем, како би се створиле могућности за развој оних садржаја за којима у насељу постоји потреба – уз услов да су компатибилни становању.

Централне функције остају на постојећим локацијама као и зона индустријског комплекса.

Зелене површине унутар блокова вишепородичног становања, представљају површине на којима могу да се пројеве садржаји као што су спортски терени и дечја игралишта.

Сви наведени објекти јавне намене и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике.

Све интервенције на јавним просторима и објектима, морају се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

Све новине су предложене на основу анализе стања, искустава стечених кроз израду претходних планова и њихове применљивости, и процене могућности и потреба самих становника насеља Тесле. Становање ће и даље представљати преовлађујућу намену и задржаће се на свим садашњим површинама.

Уређење слободних површина, њихово поплочавање, мобилијар, визуре, осветљење, акценти у простору, треба да допринесу стварању складног амбијента, примереног урбаном насељу.

5.3.3. Демографски подаци

Према најновијем Попису становништва одржаном 2002. године, град Панчево бележи пораст бројности становништва у односу на претходни попис из 1991. године и то за 3.782 житеља. Панчево се сврстава у групу најгушће насељених градова и општина Војводине (168 становника по километру квадратном) и у њему живи 127.162 становника (6,25% становништва Војводине), од којих 77.087 живи на ужој територији града Панчева, а остало становништво налази се у насељима: Банатски Брестовац, Банатско Ново Село, Глогоњ, Тесла, Иваново, Јабука, Качарево, Омољица и Старчево. У месној заједници Тесла живи, према поменутом попису 9222 становника или 11,96% становника уже територије града Панчева.

Карактеристично је да се сеоска насеља и домаћинства смањују по укупној популацији, док се ужа територија града шири. Проблем благе депопулације сеоских насеља града Панчева је присутан, али није довео до смањења укупног броја становника Панчева, јер је број становника на ужој тероторији града у порасту.

Национални састав МЗ Тесла		
Укупно	9222	100%
Срби	7547	81,84%
Црногорци	112	1,21%
Југословени	252	2,73%
Албанци	1	0,01%
Босњаци	2	0,02%
Бугари	13	0,14%
Буњевци	2	0,02%
Власи	0	0,00%
Горанци	0	0,00%
Мађари	234	2,54%
Македонци	145	1,57%
Муслимани	30	0,33%
Немци	25	0,27%
Роми	63	0,68%
Румуни	90	0,98%
Руси	5	0,05%
Русини	2	0,02%
Словаци	61	0,66%
Словенци	15	0,16%
Украјинци	6	0,07%
Хрвати	103	1,12%
Чеси	3	0,03%
Остали	52	0,56%
Неизјашњени	332	3,60%
Регион. припад.	35	0,38%
Непознато	92	1,00%

Старосна структура	ТЕСЛА	%
Укупно	9222	100,00%
0 до 4	376	4,08%
5 до 9	433	4,70%
10 до 14	547	5,93%
15 до 19	544	5,90%
20 до 24	622	6,74%
25 до 29	692	7,50%
30 до 34	592	6,42%
35 до 39	584	6,33%
40 до 44	630	6,83%
45 до 49	743	8,06%
50 до 54	742	8,05%
55 до 59	591	6,41%
60 до 64	603	6,54%
65 до 69	594	6,44%
70 до 74	436	4,73%
75 до 79	302	3,27%
80 и више	191	2,07%

Посматрајући састав <u>националне структуре,</u> становника Тесле, може се констатовати да је структура унимодална са ниским степеном хетерогености. Највише оних који су се изјаснили као Срби - 81,84%, а други по бројности су Југословени - 2,73% и Мађари са 2,54%. Изнад 1% удела је забележено код Македонаца 1,57%, Црногораца 1,21% и Хрвата 1,12%. Учешће осталих народа је испод 1%, од укупног броја. Неизјашњених је било 3,60%

Резултати последњег пописа становништва из 2002. године указују да у <u>старосној структури</u> житеља Тесле преовладава радно способно становништво старости од 15-65 година (68,78%), старих преко 65 година је 16,51%, док је најмлађих у раздобљу од 0-14 година 14,71%. Оваква структура оптерећује радни сектор који има обавезу издржавања младих и старих особа (који нису у могућности да себи обезбеде средства за живот).

Вероисповест	Тесла	%
Укупно	9222	100,00%
Исламска	33	0,36%
Јудаистичка	9	0,10%
Католичка	369	4,00%
Православна	7741	83,94%
Протестантска	88	0,95%
Прооријентални култови	0	0,00%
Припада вероиспов,. која није наведена	47	0,51%
Верник је, али не припада ниједној веро	0	0,00%
Неизјашњен	573	6,21%
Није верник	146	1,58%
Непознато	216	2,34%

Образовање	Тесла	%
Укупно	9222	100,00%
Без школске спреме	1531	16,60%
1 до 3 разреда Осн.шк.	73	0,79%
4 до 7 разреда Осн. шк.	515	5,58%
Основна школа	1353	14,67%
Дво/тро-год средња шк.	1229	13,33%
Гимназија	703	7,62%
Четворо-пет. СШ	2370	25,70%
Усмерено образовање	43	0,47%
Специјализација после средње школе	53	0,57%
Виша школа	599	6,50%
Висока школа	717	7,77%
Непознато	36	0,39%

Верска структура народа који живе на Тесли је унимодална, са ниским степеном хетерогености. Према овом обележју, највише је становника православне веоисповести, чак - 83,94%. Приликом пописа, неизјашњених по питању вероисповести је било 6,21%, док је католика забележено 4,00%. Припадника осталих вероисповести има у незнатном броју.

Образовна структура становништва заслужује посебну пажњу. Иако је образовна структура релативно повољна, забрињавајући је податак да 16,60% становника Тесле чине они коју су без школске спреме. У образовној структури насеља преовладава становништво са завршеном средњом школом (25,70%), док их је 14,27% са завршеном вишом или високом школом.

Укупан број становника у пописима 2002. и 1991.

Подручје	Укупан број становника			
	2002.	1991.	апсолутни пораст-пад 1991-2002	индекс 1991=100
Град Панчево	127.162	122.287	3.782	103,1
Панчево, ужа терит.	77.087	71.668	4.442	106,2
Тесла МЗ	9.222	9.790	-568	94,2

Извор: "Попис становништва, домаћинстава и станова 2002. СЗС-РЗС, Београд, јун 2002.

Витална статистика

ЖИВОРОЂЕНИ 1991-2002. ГОДИНЕ

Година	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
ПАНЧЕВО	1402	1379	1341	1329	1331	1283	1233	1199	1150	1062	1250	1297

УМРЛИ 1991-2002. ГОДИНЕ

Година	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
ПАНЧЕВО	1372	1453	1507	1498	1433	1584	1563	1576	1681	1636	1615	1629

ПРИРОДНИ ПРИРАШТАЈ 1991-2002. ГОДИНЕ

												103,1
Година	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	106,2

ПАНЧЕВО	30	-74	-166	-169	-102	-301	-330	-377	-531	-574	-365	332 -

Податке виталне статистике дајемо за град у целини, јер нам нису били доступни подаци само за територију месне заједнице Тесла.

Становништво према делатностима: резултати последњег пописа из 2002. године указују да чак 64,81% становника МЗ ТЕСЛА не обавља своје занимање. Од укупног броја становника 30,77% их је у радном односу, 24,89% је пензионера, 23,88% је деце, ученика, студената, а 9,48% је незапослених, док остало чине остале категорије становника - домаћице, неспособни за рад, и сл.

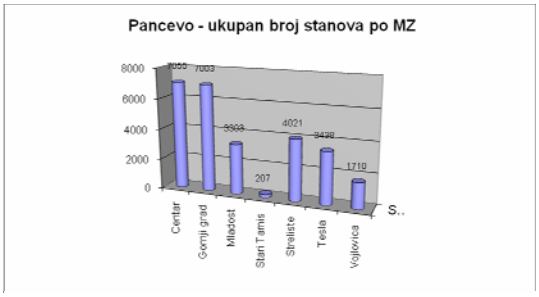
ДЕЛАТНОСТ - МЗ ТЕСЛА		
Обављају занимање	3245	35,19%
Не обављају занимање	5977	64,81%
Запослен - у радном односу	2838	30,77%
Ради ван радног односа	157	1,70%
Послодавац	129	1,40%
Пољопривредник	13	0,14%
Самостално обавља делатност	70	0,76%
Помажући члан	3	0,03%
Остали који обављају занимање	22	0,24%
Незапослен - траже посао	874	9,48%
Прекинуо рад (војска, затвор)	35	0,38%
Пензионер	2295	24,89%
Има приход од имовине	16	0,17%
Има друге личне приходе	54	0,59%
Домаћица	430	4,66%
Дете, ученик, студент	2202	23,88%
Неспособан за рад	23	0,25%
Остали који не обављају зан.	48	0,52%
У иностранству краће од 1 год.	13	0,14%
Укупно	9222	100,00%

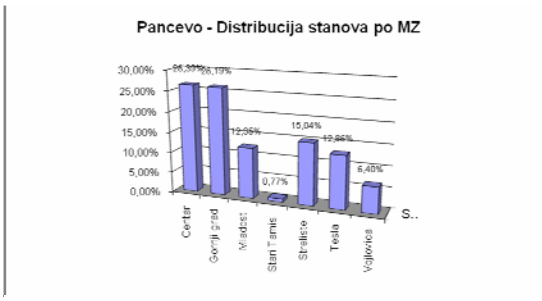
Станови - укупна бројност и инфраструктурна опремљеност: Последњим пописом станова из 2002. године забележено је да на ужој територији града Панчева постоји 26.737 стамбених јединица. На територији Тесле има 3.438 станова или 12,86% од укупног броја станова у Панчеву. Тесла, подсетимо се има 11,96% од укупног броја становника уже територије града.

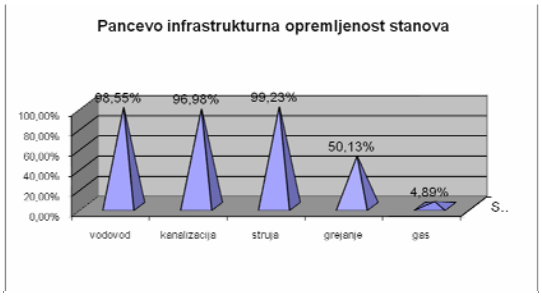
Према инфраструктурној опремљености, нема већих одступања, када поредимо податке за град и МЗ Теслу. Већу разлику примећујемо једино код гасне мреже. Традиционално добра инфрастуктурна опремљеност се бележи код водовода, канализације и струје (око 99%), док само приближно ½ станова у граду и на Тесли има прикључак на централно грејање. Најгори резултати се бележи код гасних инсталација - у целом граду је изузетно мала покривеност - 4,89%, док је на Тесли, на гас спојено само 1,13% станбених јединица.

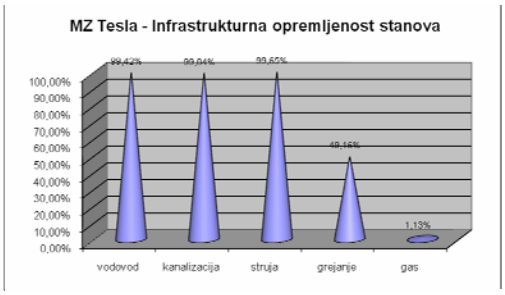
Панчево	Број станова	%
Центар	7.055	26,39%
Горњи град	7.003	26,19%
Младост	3.303	12,35%
Стари Тамиш	207	0,77%
Стрелисте	4.021	15,04%
Тесла	3.438	12,86%
Војловица	1.710	6,40%
укупно	26.737	100,00%

ПАНЧЕВО	водовод	канализација	струја	грејање	гас
26.737	26.350	25.929	26.531	13.403	1.307
	98,55%	96,98%	99,23%	50,13%	4,89%
ТЕСЛА	**водовод**	**канализација**	**струја**	**грејање**	**гас**
3.438	3.418	3.405	3.426	1.690	39
	99,42%	99,04%	99,65%	49,16%	1,13%

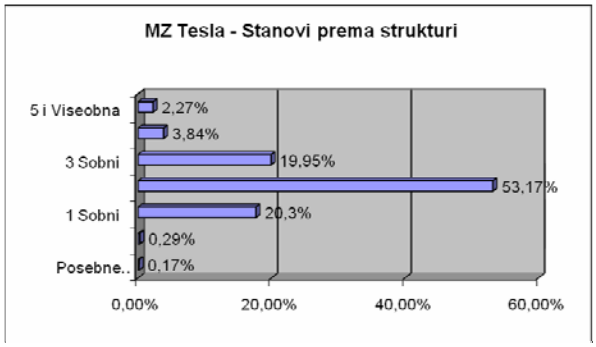


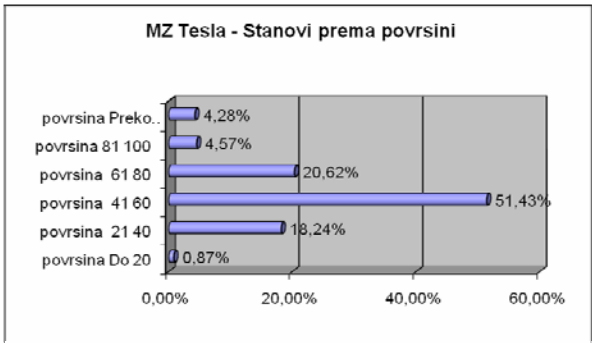






Т Е С Л А - станови					
Структура станова			**Површина станова у m2**		
Посебне собе	6	0,17%	површина до 20	30	0,87%
гарсоњере	10	0,29%	површина 21 - 40	627	18,24%
1 собни	698	20,30%	површина 41 - 60	1.768	51,43%
2 собни	1.828	53,17%	површина 61 - 80	709	20,62%
3 собни	686	19,95%	површина 81 - 100	157	4,57%
4 собни	132	3,84%	површина преко 100	147	4,28%
5 и вишесобни	78	2,27%	укупно	3.438	100%
укупно	3.438	100%			





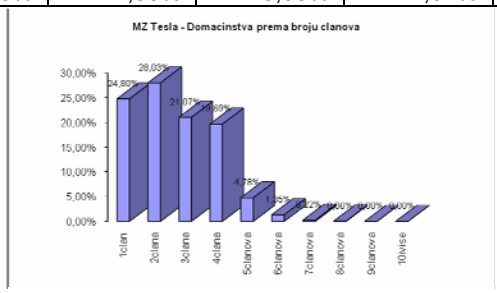
Домаћинства према извору прихода

Извор: Званични подаци пописа становништва 2002.
Републички завод за статистику Београд

Месна заједница	Укупно	Приходи из пољопривреде	Приходи из непољопривреде	Мешовити приходи
		3	3.550	7
Тесла	3.560	0,08%	99,72%	0,20%

Домаћинства према изворима прихода: резултати последњег пописа из 2002. године указују да чак 99,72% домаћинстава МЗ ТЕСЛА има приходе из непољопривредних делатности. На целој територији Тесле, само три домаћинства је имало приходе од пољопривреде.

ћинства	1 члан.	2 члан.	3 члан.	4 члан.	5 члан.	6 члан.	7 члан.	8 члан.	9 члан.
3.560	883	998	750	701	170	48	8	2	0
100%	24,80%	28,03%	21,07%	19,69%	4,78%	1,35%	0,22%	0,06%	0,00%



Домаћинства према броју чланова: У МЗ Тесла, доминирају двочлана (28,03%) и једночлана домаћинства (24,80%), следе трочлана са 21,70% и четворочлана са учешћем од 19,69%.

Преглед неких индикатора из области демографског и социјалног развоја:

Индикатори

	Демографска слика	Садашња вредност
1	Прираст становништва: - витална стопа - механики прираштај	 негативна негативан
2	% становништва у урбаном подручју	100%
3	старосна структура: - удео становништва старог 65 и више година у укуп. броју*	 68,78%
	Етнички састав становништва	
1	Број националности у граду учешће: - Срби - остале националности и неизјашњени	 81,84 % 18,16 %
2	Верске заједнице и објекти	-
3	Настава, културна друштва и манифестације	Да
	Незапосленост и запошљавање	
1.	незапосленост: - укупно	 9,48%

Број становника града Панчева према пописима 1948-2002. год.

Извор попис 2002.године (дефинитивни резултати пописа становника)

	ГОДИНА ПОПИСА							СТОПА РАСТ	
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	48/02.	48/81.
Панчево град	70.943	76.283	93.744	110.780	123.791	125.261	127.162	1.1	1.7

Подаци су доступни само за територију града Панчева, јер су се административне границе унутар града мењале.

У периоду од 1948. до 1981. год. расте укупан број становника територије града Панчева, а од 1981. године карактеристичан је тренд веома благог пораста.

Са аспекта природног кретања становништва, оно припада типу:

Врло слаба регенерација имиграцијом - природно кретање негативно, пописом утврђено кретање негативно, апсолутна стопа природног кретања нижа од апсолутне стопе пописом утврђеног кретања;

Анализа и табеларни приказ природне и механичке компоненте у кретању становништва општине у целини, града и сеоских насеља указује на благи позитиван тренд кретања становништва. Апсолутни пораст становништва у општини Панчево бележе: Панчево (град у ужем смислу) и насеља: Долово и Старчево.

Насеља по густинама насељености:

Однос величине насеља Општине Панчево према подацима за АП Војводину

Територија	Број насеља	Просечна величина насеља	Просечна величина градског насеља	Просечна величина сеоског насеља	Просечно насеља на 100 km^2	Средња густина насељености ст/km^2
Град Панчево	10	12.716	-	5.564	7,56	168
АП Војводина	467 (10,3)	4.351	22.946	2.104	2,22	93,82

Пројекција становништва

Последња деценија представља изузетно сложен период у демографском развоју Панчева и сеоских насеља. Становништво је углавном стагнирало и није се обнављало природним путем.

Иако је незахвално у овом моменту прогнозирати будуће кретање становништва, од пресудног значаја су дугорочне тенденције фертилитета, морталитета и миграторних кретања. Што се тиче природног прираштаја очекује се негативна тенденција из претходног периода али и модификација старосне структуре становништва, односно повећање просечне старости становништва и повећање удела старог становништва у укупном, базирано на претпоставци да ће се дужина очекиваног трајања живота повећати.

Под претпоставком нормализовања миграторних кретања условљених пре свега актуелном политичком ситуацијом, ревитализацијом привредних активности, побољшањем економске ситуације и повећањем свеукупног стандарда, активнијом и хуманијом социјалном политиком, и на основу анализе свих тренутно доступних природних и механичких компоненти у последњем међупописном периоду као и процена Републичког завода за статистику из Београда, за период до 2020. године, треба очекивати опадање укупне бројности становништва Тесле.

Процена раста бројности становника 2005-2020. год.

ПРОЦЕНА за годину ->	2005.	2010.	2015.	2020.
ТЕСЛА	9.305	9.187	8.780	8.689
Град Панчево, збирно	128.305	126.677	121.066	119.813

Општи закључци:

- општа демографска ситуација је неповољна,
- изражен је процес демографског старења становништва,
- присутно је перманентно опадање укупног броја становника,
- природан прираштај је негативан,
- погоршане су старосне структуре и виталне карактеристике популације,
- образовна и квалификациона структура становништва је релативно повољна,
- повећање броја становника МЗ Тесла је могуће очекивати једино у случају интензивирања изградње нових вишестамбених породичних објеката на слободним грађевинским парцелама.

5.3.4. Постојеће стање и процена развојних могућности траса, коридора и регулације саобраћајница

Анализа и оцена стања траса, коридора и регулације саобраћајница

Насеље "Тесла" у Панчеву налази се источно од центра града и то на удаљености од око 1,6км.

Са северо-источне и источне стране граничи се са градском саобраћајницом Стевана Шупљикца, која на проласку кроз градску територију представља деоницу државног пута првог реда (магистрални пут) бр.1.9.

Са јужне стране се граничи са градском саобраћајницом - улицом Милоша Обреновића.

Са северо-западне стране границу представља траса постојеће саобраћајнице у улици Милке Марковић која је дефинисана осовинским тачкама Нс31, Нс168, Нс30, Нс146, Нс140 и Нс56.

Са западне стране границу чини траса постојеће саобраћајнице у улици Стеријиној, која је дефинисана осовинским тачкама Нс'25 и Нс'33.

Унутар насеља "Тесла" мрежа саобраћајница организована је углавном на ортогоналном принципу и преко ње се одвија саобраћај у насељу и остварује саобраћајна веза са осталим деловима градске територије и шире.

Примарне насељске саобраћајнице чине улице Михајла Обреновића, Пролетерска, Илије Гарашанина, Милана Обреновића и Стојана Новаковића. Наведене саобраћајнице врше дистрибуцију саобраћаја из насеља и унутар наведеног насеља. Са источне стране саобраћајнице у улици Милке Марковић и Илије Гарашанина остварује се саобраћајну везу са градском саобраћајницом Стевана Шупљикца која представља деоницу државног пута првог реда бр.1.9, а са јужне стране насеље је преко саобраћајнице - улице Михајла Обреновића повезана са градском саобраћајницом - улицом Милоша Обреновића.

Постојећа мрежа саобраћајница у насељу са аспекта елементарних саобраћајних принципа и норматива има повољне регулационе ширине тј. ширине попречних профила. Већина формираних улица је са регулационом ширином од 15,0м-22,0м, док су остале улице (стамбене) са регулационим ширинама од 10,0м–16,0м. Коловози су изведени са застором од асфалта односно бетона, а ширине истих се крећу од 3,5м до 7,2м.

Дужина саобраћајница у насељу је око 4,94км. Све улице изведене су са савременим коловозним застором – асфалтом односно бетоном. Укупна дужина тротоара износи око 9,88км тако да укупна површина под саобраћајницама износи око 90.932,00м².

У насељу постоји изграђена мрежа пешачких стаза која задовољава потребе пешачког саобраћаја, али нема довољно изграђених и уређених бициклистичких стаза тако да се постојећи коловози користе за колски и бициклистички саобраћај. Такође, унутар насеља на јавним површинама нема довољно изграђених простора за стационарни саобраћај возила што се одражава на динамички саобраћај и безбедност саобраћаја као и перманентно угрожавање слободних и других површина које нису намењене саобраћају.

Линије јавног градског - аутобуског превоза пролазе градском саобраћајницом Милоша Обреновића, насељском саобраћајницом Милана Обреновића Илије Гарашанина и Стевана Шупљикца, као и улицама Лава Толостоја, Милке Марковић и Стевана Шупљикца и преко истих становници остварују везу са центром и околним насељима.

Процена развојних могућности саобраћајних и транспортних система

Анализа постојећег стања саобраћајне мреже и саобраћајног система насеља "Тесла" у Панчеву, указала је да постоји разграната мрежа насељских саобраћајница са повољним правцима пружања траса и добрим регулационим ширинама.

Приоритетан значај у наредном планском периоду имаће изградња мреже планираних насељских саобраћајница, као и реконструкција постојећих саобраћајница у складу са датим ситуационим решењем. Планиране саобраћајне површине ће се ускладити са изведеним саобраћајним површинама.

Основни недостаци насељске мреже саобраћајница огледају се у недовољној изграђености и опремљености тј. недостатку бициклистичких стаза и паркинг простора за путничке аутомобиле.

У главним насељским саобраћајницама (уводно – изводним), у зависности од развојних могућности, потребно је изградити бициклистичке односно удвојене пешачко бициклистичке стазе које ће повезивати насеље са постојећим бициклистичким стазама у улицама Стевана Шупљикца, Милоша Обреновића и Лава Толстоја.

Врло важан значај треба дати планирању и изградњи паркинг простора, ради задовољења потреба стационарног саобраћаја. Обзиром на достигнути степен моторизације, да би се задовољиле потребе стационарног саобраћаја, потребно је да се на основу важећих норматива и критеријума, обезбеди потребан број паркинг места површинским односно етажним начином паркирања.

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

Планирано саобраћајно решење обезбеђује виши ниво услуга и квалитетнији, непосреднији и ефикаснији саобраћај доступан свим категоријама учесника, уз максималну безбедност и поузданост функционисања.

5.3.5. Постојеће стање и процена развојних могућности о мрежама и расположивим капацитетима јавних комуналних инфраструктурних система и зеленила

Анализа и оцена стања о мрежама и расположивим капацитетима јавних комуналних инфраструктурних система

Водовод

Све улице у насељу "Тесла" имају изграђену водоводну мрежу и сви стамбени објекти су прикључени на градски водовод. У ободним улицама Милоша Обреновића, Лава Толстоја и Стеријиној је изграђена дистрибутивна мрежа ø150, док је у улици Стевана Шупљикца примарна ø200. У самом насељу постоје деонице водовода које су недовољног пречника, услед чега долази до пада притиска код појединих потрошача. Постојећа водоводна мрежа је већим делом још увек од азбест цементних цеви и челично-поцинкованих прикључака. Водоводна мрежа још није потпуно везана у градски прстен.

Фекална канализација

У свим улицама у насељу је изграђена градска фекална канализација пречника ∅250-∅300 и скоро сви објекти су прикључени на њу. Дуж улице Милана Обреновића (Славка Родића) је главни колектор ∅300 у насељу. Овај колектор се прикључује на ∅400 у улици Стеријиној. Проблем је што главни колектор из насеља па до улице Стеријине пролази кроз парцелу градске пекаре и приватне стмбене парцеле.

Атмосферска канализација

У улицама Стевана Шупљикца и Милоша Обреновића које тангирају насеље "Тесла" су изграђени главни колектори ∅1000. Што се тиче самог насеља "Тесла" атмосферска канализација је изграђена у улицама Михајла Обреновића (∅800-∅1000) и Милана Обреновића (∅500) чиме је решено одвођење атмосферских вода из централног дела насеља. Остали делови насеља немају изграђену канализациону мрежу па се јављају проблеми приликом атмосферских падавина.

Термотехника

У обухвату плана преовладавају објекти вишепородичног становања који се греје или из гасних котларница или самостално решавају проблем грејања користећи електричну енергију и чврсто гориво. У подручју није завршена планирана гасификација домаћинстава већ се гас користи само као енергент за котларнице у сисстему ЈКП Грејање.

Породични стамбени објекти се греју индивидуално - локално, оним енегрентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара.

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

У току је изградња магистралног вреловода који ће спојити насеља КОТЕЖ и СТРЕЛИШТЕ.

Електроинсталације

Генералним планом града Панчева, као и студијом развоја електроенергетског система, усвојена је генерална концепција снабдевања града електричном енергијом.

У обухвату овог плана потрошачи се напајају електричном енергијом из дистрибутивних трафо станица 20/04KV.

У насељу Тесла постојеће дистрибутивне трафо станице 20/04KV за постојеће стамбене и пословне објекте пројектоване су за сопствене потребе и немају резерве у капацитету.

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

Телекомуникације

На предметном подручју постојећа приступна мрежа се највећим делом заснива на старим кабловима који су положени 70-тих година прошлог века и генерално ни по свом квалитету ни по обиму не задовољавају прописане услове тако да се не могу имплементирати у нова кабловска подручја те их стога треба напустити.

КДС мрежа

У насељу не постоји КДС мрежа.

Процена развојних могућности инфраструктурних система

Водовод

Пошто је насеље Тесла највећим делом реализовано, постојећа примарна водоводна мрежа у ободним улицама својим капацитетом задовољава садашњу и будућу потрошњу која се неће значајније повећавати. Неопходно је затварање примарног дистрибутивног прстена ø150 кроз само насеље. У деловима насеља са вишепородичним становањем потребно је реконструисати постојеће пречнике на минимум ø150, а у деловима са једнопородичним становањем на минимум ø100. За новопланиране објекте вишепородичног

становања такође се предлаже водоводна мрежа ø150 која ће се везати на најближи примарни вод у насељу.

Фекална канализација

Мрежа фекалне канализације која је формирана у насељу задовољава постојећу потрошњу и пружа могућности за даље ширење мреже која ће прихватити будуће новопланиране објекте вишепородичног становања унутар насеља. Неопходно је изместити сабирну канализацију ∅300 и ∅400 од улице Милана Обреновића (Славка Родића) до Стеријине која иде преко парцеле градске пекаре. Сабирни колектор изместити у улични профил како би био доступан за неопходне санације и прикључења будућих корисника.

Атмосферска канализација

Изградњом атмосферске канализације у улицама Михајла Обреновића (∅800-∅1000) и Милана Обреновића (∅500) створени су услови за ширење мреже у осталим улицама насеља "Тесла". Капацитети изграђених колектора и мреже, како у ободним улицама тако и у самом насељу, довољни су да прихвате новопланирану мрежу. Овим би се обезбедила оптимална евакуација атмосферских вода из насеља као и растерећење појединих делова постојеће мреже.

Рачунска киша је 140 л/сек/хектару (повратни период од две године). Систем ће се прилагодити конфигурацији терена и разбити на више сливова који гравитирају ободној каналској мрежи.

Термоенергетика

Постојећа индивидуална инфраструктура је недовољна за снабдевање свих планираних потрошача и планирано повећање спратности.

Објекти вишепородичног становања могу се прикључити на постојећи систем топловода. У насељу се гасна инсталација користи само за потребе гасификације котларница за вишепородичне објекте. У обухвату плана неопходно је испланирати и изградити комплетну гасну инфрастуктуру.

Изградњом подстаница у објектима створиће се могућност гашења постојећих котларница и могућност прикључења објеката на систем даљинског грејања за објекте који су се до сада грејали индивидуално. ЈКП Грејање ће проценити да ли је потребна реконструкција постојећих система ради пролагођавања новом режиму даљинског грејања.

Електроиенергетска инфраструктура

У насељу "Тесла" постојеће дистрибутивне трафо станице 20/04KV за постојеће стамбене и пословне објекте пројектоване су за сопствене потребе и немају резерве у капацитету.

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

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

Телекомуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура на овом подручју је недовољна за пружање савремених телекомуникационих услуга планираним потрошачима.

Анализом постојећег стања, дошло се до става да је потребно планирати нова кабловска подручја за будуће претплатнике у оквиру границе ПДР-а, чиме ће се обезбедити потребан број телефонских прикључака за нове претплатнике у границама комплекса.

КДС мрежа

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

Анализа и оцена стања постојећег система зелених површина

Једна од кључних улога насељског и заштитног зеленила насеља "Тесла" испољава се у стварању повољних хигијенско-здравствених услова, побољшање топлотног режима, пречишћавање ваздуха, повећање релативне влажности као и на укупно побољшање микроклиматских услова. Ако се овоме дода и естетска вредност коришћеног садног материјала, као и позитиван ефекат на људску психу, јасно је зашто зеленило мора да има значајно место у планским документима.

Постојеће зелене површине су у мањој мери деградиране и потребне су мере за њихову ревитализацију. Насељска вегетација је фрагменталног карактера и то су већином засади меких лишћара са појединачним стаблима четинара, ређе у мањим групацијама. Од високе вегетације лишћара јављају се: бела топола (Populus albae), црна топола (Poulus nigra), бела врба (Salix alba), пољски брест (Ulmus glabra), јасен (Fraxinus ornus), липе више врста (Tilia sp.), орах (Juglans regia), дивљи кестен (Aesculus hipocasstanum), багрем (Robinia pseudoaccacia), бреза (Betula allba), јоргован (Syringa vulgaris), а од четинара јела (Abies concolor), оморика (Picea omorica) кедар (Cedrus deodara), тиса (Taxus baccata), туја (Thuja sp.), у појасу жбуња форзиција (Forsithia sp.), сибирски дрен (Cornus alba), мечја леска (Corylus colurna), суручице (Spiraea sp.) и друге. Од постојећих врста зелених површина присутне су зелене површине дуж саобраћајница, затим зеленило специјалне намене у оквиру комплекса дечије установе и зеленило у оквиру приватних парцела.

Процена развојних могућности система зелених површина

Развојне могућности у области озелењавања у многоме ће зависити од будућих делатности на подручју обухваћеном планом. То значи да ће се постојеће површине насељена Тесла у мањој мери реконструисати, на појединим местима у потпуности, а што ће зависити од намене будућих објеката. Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине. То се посебно односи на површине у непосредном окружењу објеката угоститељства, трговине и др. око којих је потрербно формирати репрезентативне зелене површине тј. површине са изразитим естетским вредностима. Све зелене површине насеља Тесла требало би да се делимично реконструишу уз делимичну замену стабала. Зеленило у оквиру дечије установе треба да формира заштитни појас по ободу и ту ће се деловање високе вегетације употпунити засадима жбуња, да би се заштитни ефекат повећао и повезао са осталим зеленилом.

Дуж саобраћајних површина свих врста саобраћајница формиране су линеарне зелене површине заштитног карактера у којима ће се садња погушћавати због већег заштитног ефекта. Приликом избора врста за ову врсту зеленила пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања, у првом реду мотора са унутрашњим сагоревањем.

5.3.6. Анализа и оцена стања евидентираних и заштићених објеката културно историјског наслеђа, споменика културе, природе и амбијенталних целина

Простор насеља „Тесла“ у Панчеву до краја педесетих година 20.века коришћен је као обрадиво земљиште, углавном за баште и винограде. Изградњом фабрика „Тесла“ и „Трудбеника“ као и све већом потребом града за новим стамбеним површинама почиње изградња насеља чији већи део представљају стамбене зграде, куће у мањем броју и углавном су сконцентрисане у делу насеља које носи назив „Нови свет“ изграђени су шездесетих година 20-тог века.

На простору који је обухваћен овим Програмом, нема утврђених непокретних културних добара, као ни евидентираних покретних или непокретних археолошких налаза, али постоји могућност наилажења на добра која уживају претходну заштиту, према члану 27.став 1. тачка 1. Закона о културним добрима, односно локалитета са археолошким садржајем.

Увидом у литературу и документацију, као и на основу резулта рекогносцирања и археолошких ископавања територије Панчева сам предметни простор и његова околина познат је као природно узвишење које се пружа од аутобуске станице ка стадиону и насељу Тесла. Обзиром да је ово зона многобројних локалитета са археолошким материјалом номадских племена (Сармата и Авара) и налазима римског и раносредњевековног периода констатовани су археолошки локалитети (7 локалитета а детаљније објашњење погледати у условима Завода за заштиту споменика културе Панчево) приказани на карти локалитета стога се на предметном простору могу очекивати покретни археолошки налаsи наведених историјских периода.

У случају да се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву.

5.3.7. Анализа и оцена природних услова и стања животне средине и процена развојних могућности

Насеље Тесла нема на својој територији, нити у ближој околини индустријске и сличне погоне који би знатно утицали на животну средину. Загађења могу да потичу само од рада бензинских пумпи, моторизованог саобраћаја, индивидуалних ложишта, котларница, погона Пекаре и, понекад, нафтно-хемијског комплекса. Пошто у самом насељу не постоји мерно место за праћење квалитета ваздуха, загађеност атмосфере се може индиректно оценити на основу резултата мерења са најближих мерниих станица, Завод и Стрелиште. Тако је 2008. године на Стрелишту измерена средња годишња концентрација укупних суспендованих честица од 99 $\mu g/m^3$ (годишња ГВИ за насељена подручја је 70 $\mu g/m^3$), док је концентрација чађи исте године у 15,6% узорака премашивала ГВИ. С друге стране, код Завода за јавно здравље, 2008. године нису вршена мерења суспендованих честица, док је у праћењу концентрација чађи утврђено да је 10,4% узорака прекорачила ГВИ. Рубни делови Тесле су под утицајем буке од друмског саобраћаја који се одвија улицом Милоша Обреновића и Стевана Шупљикца (обилазница, магистрални пут М 1.9), односно железничког саобраћаја Првомајском улицом. С обзиром на то да на Тесли нема ни мерног места за систематско праћење нивоа комуналне буке, као сурогат за оцењивање може послужити генерални закључак извештаја Завода за јавно здравље Панчева, према којем је број прекорачења дозвољеног нивоа буке при дневним мерењима током 2008. године био 100%, а при ноћним 99,5%. Просечни дневни ниво буке је те годиине у граду био 65 dB (дозвољени ниво буке за дан се креће између 50 и 65 dB), а ноћни чак 60 dB (ДНБ током ноћи је у границама 40 - 55 dB).

Повољна околност је што је Тесла релативно богата зеленим површинама, које захтевају боље одржавање.

Град Панчево је Просторним планом Србије, на основу опште оцене стања животне средине, сврстан у прву категорију загађености, (Под категоријом квалитета животне средине подразумевају се одређена стања квалитета ваздуха, воде, земљишта, буке, вибрација, радијације. Процена стања квалитета елемената животне средине извршена је на бази података РХМЗ, РЗЗ, као и на бази познавања производних капацитета у појединим локалитетима и поступања у тим локалитетима у смислу пречишћавања и друге елиминације загађујућих материја. Критеријум: Велико емитовање класичних загађивача - загађеност се преко ГВЗ јавља више од 30 дана у години. Јављају се канцерогени и мутагени загађивачи. У овој групи су и локалитети високих ризика, односно са погонима склоним хазардима).

Насеље Тесла је довољно удаљено од великих извора загађујућих материја и хазардних постројења који стварају горе описане услове, што занчи да постоје широке могућности за даљи развој становања и пословања (терцијарни и квартарни сектор). Извесну опасност, због могућих хаварија и удеса могу да представљају погон Пекаре и оближње бензинске пумпе.

6. ПЛАН

6.1. Концепција уређења, опис локација и подела простора на посебне целине / зоне

Земљиште обухваћено овим планом налази се у граници ГП-а града Панчева ("Сл.лист општина Панчево бр.14/08 и 16/08 има статус грађевинског земљишта. Наведени статус земљиште је стекло на основу наведеног Плана и на основу Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" број 72/09 и 81/09). Земљиште обухваћено границом плана је у државној својини, а корисници су: Општина Панчево, Конструктор, индивидуалци и други.

Овим урбанистичким планом одређено је грађевинско земљиште јавне намене и остале намене за израдњу и уређење, а у складу са планом намене површина.

Грађевинско земљиште јавне намене планиране су : улице, паркинзи, дечије обданиште, мини пијаца, Месна заједница, трансформаторске станице (ТС), мерно–регулационе станице (МРС).

На грађевинском земљишту остале намене изграђено је или планирано породично и вишепородично становање, пословање, стамбено пословни објекти и помоћни објекти.

Неизграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме нису изграђени објекти, или изграђени привремени објекти, или су објекти изграђени супротно закону .

Напомена:

Улице, као и други објекти јавне и остале намене у насељу "Тесла" у Панчеву, "живе" на терену али у јавним књигама, односно у катастарском операту нису образоване посебне катастарске парцеле, нити су општинском одлуком објекти јавне намене проглашени. Из тих разлога нема *постојећег грађевинског земљишта јавне намене* већ само планирано грађевинско земљиште јавне намене и грађевинско земљиште остале намене.

Услови за утврђивање граница грађевинских парцела

Утврђивање граница грађевинских парцела је од великог значаја за спровођење плана, укњижбу парцела и изграђених објеката, стављање хипотеке на објекте и станове, за изградњу објеката и легализацију већ изграђених објеката без грађевинске дозволе и оних објеката чије су површине веће од површина датих у грађевинској дозволи, за регулисање имовинско правних односа са Општином и корисницима суседни парцела.

Парцела је, као основна земљишна јединица и основни носилац информација у планском документу.

Парцела је најмања површина на којој се може градити а дефинисана је приступом на саобраћајницу или површину јавне намене, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима. Планирани објекти (зграде) увек се налазе у границама једне парцеле. Сва планирана изградња мора се реализовати унутар граница регулационих и нивелационих линија.

На основу плана намене површина, који је саставни део овог плана, дата су правила парцелације и препарцелације на грађевинском земљишту остале намене.

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

У оквиру границе грађевинског земљишта а у складу са Законом о планирању и изградњи("Сл.гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка), грађевиснко земљиште може бити:

- грађевинско земљиште јавне намене и
- грађевинско земљиште остале намене

Поделе грађевинског земљишта

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	Укупна површина			
	ха	а	м²	%
Грађевинско земљиште јавне намене:	**23**	**42**	**03**	**66,04**
-саобраћајнице	9	68	71	27,31
-сервисне саобраћајнице		61	22	1,73
-МЗ "Никола Тесла"		4	54	0,13
-предшколска установа- дечији вртић		46	74	1,32
-зелена (мини) пијаца		11	31	0,32
-трансформаторске станице (ТС)		6	55	0,18
-мерно-регулационе станице (МРС)		3	53	0,10
-блоковско зеленило	12	39	43	34,95
Грађевинско земљиште остале намене:	**12**	**04**	**49**	**33,96**
Укупно грађевинско земљиште:	**35**	**46**	**52**	**100,00**

За све грађевинске парцеле без обзира на намену (на градском грађевинском земљишту остале намене) важе иста правила за исправку границе парцела, парцелације и препарцелације:

- свака парцела мора да има прилаз на саобраћајницу или површину јавне намене,
- задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се могу градити објекти у складу са правилима из овог плана и овим планом постају грађевинске парцеле,
- дозвољава се парцелација (деоба) катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела,
- дозвољава се препарцелација (образовање) једне или више грађевинских парцела спајањем две или више целих или делова катастарских парцела за образовње грађевинских парцела,
- услови за исправку границе грађевинске парцеле могу се издати у складу са условима из овог плана.

Најмања површина грађевинске парцеле за породично становање износи 150м², а најмања ширина грађевинске парцеле износи 8,0м.

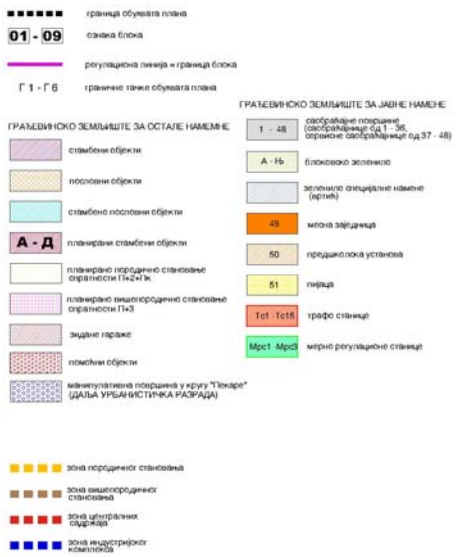
Најмања површина грађевинске парцеле за вишепородично становање износи 300м², а најмања ширина грађевинске парцеле износи 13,0м.

Најмања површина грађевинске парцеле за све јавне и пословне објекте износи 150м², а најмања ширина грађевинске парцеле износи 6,0м.

За све трансформаторске станице (ТС) и мерно регулационе станце (МРС) у граници обухвата овог плана образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене. Њихове димензије дате су на графичком прилогу, које се могу у извесној мери кориговати у завиности од потребе код изградње нових објеката.

6.2. Намена земљишта по зонама / целинама

Насеље "Тесла" је већ формирано, и представља подручје у којем је у највећој мери заступљено становање и становање са пословањем. У оквиру становања постоје пратећи садржаји (дечји вртић, снабдевање, услуге и сл.), а једина већа целина која се на неки начин издваја је пекара.



План је такав да ће се максимално испоштовати постојеће стање, задржати становање као доминантну намену, а уз становање се планира пословање. Дефинише се регулација улица и стационарни саобраћај као и простор зелених површина.

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

Било која нова функција (у зони индустријског комплекса која може да се појави уместо постојеће пекаре) од поменутих могућих планираних намена, мора да задовољава све важеће законске прописе, који се односе на заштиту животне средине, што ће будући инвеститори морати да докажу већ при разради појединих целина - Урбанистичким пројектима.

<u>Насеље Тесла подељено је на 4 зоне</u>:

- **« А » ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**
- **« Б » ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**
- **« Ц » ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА**
- **« Д» ЗОНА ИНДУСТРИЈСКОГ КОМПЛЕКСА**

« А » ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Подразумева становање око централне зоне насеља, тј. у зони око простора у којем се налазе објекти централних функција и стамбене блокове око главних насељских саобраћајница. Имајући у виду разноликост грађевинског фонда (на простору насеља „Тесла“ постоје и објекти спратност до П+10) планирана спратност у овој зони је **П+4** , као код већине постојећих вишепородичних објеката у окружењу.

Дозвољена је и изградња објеката вишепородичног становања са пратећим садржајима, и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, културе, образовања и слично (садржаји који неће реметити основну стамбену функцију већ ће допринети побољшању квалитета живота).

Поред ових функција дозвољава се развој заната и осталих услужних делатности примерених стамбеној зони, а у складу са условима заштите животне средине.

У планираним објектима, препоручује се, да ако постоје просторне могућности читаво приземље, као и подземна етажа, буде предвиђена за стационарни саобраћај са паркирањем, са стандардним паркинг местима 2,5х5,0м и манипулативним површинана 5,0 до 6,0 метара, са једним или два улаз-излаза.

Уколико у приземљу /подземној етажи / - гаражи није могуће остварити потребан број паркинг места, у складу са нормативом потребан додатан број паркинг места обезбедити на јавној површини – улици (блоку).

У зони вишепородичног становања, дуж улица и унутар блокова постоје зелене површине које су тренутно мање или више уређене и одржаване, док у неким стамбеним блоковима постоје и спортски терени или дечја игралишта.

« Б » ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Обухвата становање у осталом делу насеља и обухвата простор намењен изградњи објеката становања и становања са пословањем у смислу могућег даљег развоја насеља као и очувања постојећих квалитета Тесла у којем постоје делови насеља – зоне мање изграђености са доста слободних површина у оквиру једне парцеле.

У зони породичног становања површине парцела су такве да осим објекта свуда постоје и слободне зелене површине које су тако и уређене или служе као баште.

Осим становања, заступљене су и пратеће функције: трговина, услуге, угоститељство.

Планирана спратност у овој зони је **П+2**.

Уместо слободног колског пролаза објекат може да садржи и покривени колски пролаз, тзв. "ајнфорт", при чему објекат мора да буде лоциран у свему у складу са осталим условима.

За све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Основни услов је да за планирану делатност морају 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.

« Ц » ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Централана зона обухвата блокове уз главне насељске саобраћајнице. Планирана спратност у овој зони је **П+4**.

Осим становања (углавном) вишепородичног, заступљене су и пратеће функције: трговина, услуге, угоститељство. У овој зони постоји и једна дечја установа (за предшколски узраст), просторије Месне заједнице и Клуба пензионера, зелена пијаца и мања пошта.

Од већих центара за снабдевање, у центру насеља се налазилала - некада велика друштвена робна кућа - супермаркет са неколико појединачних трговинских радњи али је то тренутно није у функцији. Објекат постоји али су продавнице исељене.

Поред функција становања у овој зони дозвољава се развој заната и осталих услужних делатности примерених стамбеној зони, а у складу са условима заштите животне средине. У

овој зони нема основне школе јер деца школског узраста похађају наставу у оближњим ОШ "Ђура Јакшић" (ул. Лава Толстоја) и ОШ "Исидора Секулић" (ул. Просек Пролетерских бригада).

У планираним објектима, препоручује се, да ако постоје просторне могућности читаво приземље, као и подземна етажа, буде предвиђена за стационарни саобраћај са паркирањем, са стандардним паркинг местима 2,5х5,0м и манипулативним површинана 5,0до 6,0 метара, са једним или два улаз-излаза.

Уколико у приземљу /подземној етажи / - гаражи није могуће остварити потребан број паркинг места, у складу са нормативом потребан додатан број паркинг места обезбедити на јавној површини – улици (блоку).

Здравствена станица се такође налази у суседству – поред ОШ "Исидора Секулић".

« Д » ЗОНА ИНДУСТРИЈСКОГ КОМПЛЕКСА

На углу улица Милоша Обилића и Стеријине налази се пекара која је сада у приватном власништву (раније је припадала друштвеном предузећу "Ратар").

Намена у овој зони је радно-пословно-производна уз развој свих видова прерађевчке индустрије везане за производњу, максималне спратности **П+2.**

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.

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

Овим интервенцијама постигнута је:

- ремоделација постојеће физичке структуре у насељу „Тесла“,
- активирање унутрашњих простора у блоковима,
- знатно повећање пешачке зоне, паркинг места и повезивање унутар насеља
- повећање интензитета коришћења и оживљавање целог насеља „Тесла“ у Панчеву.

На овај начин повећана је атрактивност овог али и околног простора центра насеља, постигнута различитост садржаја и форми, сагледивост визура, повећање површина под паркинзима, а остварен је и дефинисан простор за четири нова објекта у насељу.

Регулација површина јавне намене и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози

У складу са Планом намене површина извршено је разграничење грђевинског земљишта јавне од грађевинског земљишта остале намене. На основу сагледаних потреба функционисања намена свих планираних целина, уређење простора подразумева образовања нових регулационих линија које врше разграничење грађевинског земљишта јавне намене од грађевинског земљишта остале намене.

Овом поделом на грађевинско земљиште јавне и грађевинског земљишта остале намене спроводи се подела земљишта надлежности над грађевинским земљиштем (опремањем и коришћењем).

Кроз даље уређење простора подразумева се парцелација и препарцелација за саобраћајнице и друге површине за јавне намене.

Планом регулације и нивелације простора су дефинисане хоризонтална и вертикална регулација саобраћајних површина и објеката, као и других јавних површина и других инфраструктурних објеката.

Планом регулације дефинисане су :

- регулационе линије саобраћајница, преко осовинских тачака и попречних профила,
- регулационе линије (границе) површина планираних за изградњу објеката других јавних објеката и
- регулационе линије (границе) површина планираних објеката инфраструктуре и то трансформаторске станице (ТС), мерно–регулационе станице (МРС).

Све планиране површине за инфраструктуру излазе на саобраћајну површину те их разграничавају планиране регулационе линије.

Регулационе линије просторно су дефинисане на графичком прилогу преко осовинских тачака чије су кординате дате у табели, полупречници кривина (осовина и ширине попречних профила)

6.2.1. Нивелација раскрсница улица и површина јавне намене (нивелациони план)

Простор који се налази у граници обухвата Плана насеља „Тесла“ у Панчеву, налази се на коти у распону од 74,70 до 78,00 метара надморске висине. Планиране коте дате су на укрсним тачкама саобраћајница и крећу се у распону од 75,35 до 77,80 метара надморске висине, 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.

Преко плана нивелације дефинисане су дубине укопавања планиране инфраструктуре

6.3. Планиране трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру

Саобраћај

На основу сагледавања и оцене постојећег стања саобраћајне инфраструктуре насеља, потреба и развојних могућности насеља "Тесла", дато је саобраћајно решење у складу са просторним решењем, нормативима и саобраћајним потребама.

Саобраћајнице које припадају предметном простору задржавају своје постојеће регулационе ширине, трасе и функционалне карактеристике, и оне углавном одговарају саобраћајним потребама корисника простора и планираним наменама површина.

Мрежа насељских саобраћајница издиференцирана је тј. извршена је категоризација улица према значају, улози и важности у оквиру саобраћајног система. За предметни простор планирани су следећи рангови-категорије улица:

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

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

Саобраћајним решењем насеља преузимају се стечене обавезе (наслеђено стање) за поједине саобраћајнице, у погледу траса и регулационих ширина, са циљем да се сачувају у што већој мери постојећи објекти у насељу. У улици Граничарској, Љ. Ковачевића и на делу улице Стевана Шупљикца од улице Граничарске до улице М. Марковић, регулација се поклапа са границом постојећих парцела (породично становање) како би се сачували постојећи објекти.

При одређивању регулационих ширина саобраћајница вршено је усклађивање са просторним могућностима задатих траса, рангом саобраћајница и имовинско правном статусу земљишта и објеката. Регулационе ширине планираних примарних - сабирних саобраћајница планиране су у принципу око 22,0м. Од саобраћајних површина у истима,

предвиђени су коловози за двосмерни саобраћај ширине до 7,2м и пешачке тј. пешачко-бициклистичке стазе од 1,5м тј. 2,5м ширине. У насељу у оквиру планираних регулационих ширина саобраћајница, решиће се потребе стационарног саобраћаја.

У централном делу насеља потребно је обезбедити адекватан број места за такси возила – такси стајалишта.

Просечне ширине стамбених саобраћајница планиране су од 10,0м до 16,0м. Планиране саобраћајне површине у овим саобраћајницама чине коловози за двосмерни саобраћај ширине 5,0м и пешачке стазе ширине до 1,5м.

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

Ситуационим саобраћајним решењем свим грађевинским парцелама и радно-пословним комплексима обезбеђени су колски прикључци на јавне саобраћајнице. Потребе стационарног саобраћаја путничких аутомобила у насељу одредиће се на основу важећих норматива и критеријума:

- породичне стамбене зграде 1п.м./ 1 стамбена јединица,
- вишепородичне стамбене зграде 1п.м./ 1стан,
- управно-административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине,
- трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора,
- ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места- седишта,
- спортски објекти 1п.м./ 8 гледалаца,
- школе (основне) 1п.м./ 1 учионицу,
- индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена (40 m²),
- складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена (300 m²),
- управне зграде, банке и сл. 1п.м./ 50м2 нето површине.

Власници - корисници простора и објеката, потребан број паркинг места обезбедиће на својим парцелама а према напред датим критеријумима.

Колски приступи парцелама остварују се са уличних коловоза под правим углом и изводе се у ширини до 3.5м за стамбене објекте, односно до 5м за пословне комплексе и објекте.

У улицама кроз које пролазе линије јавног градског превоза, потребно је обезбедити аутобуска стајалишта у складу са важећим правилником о минималном опремању аутобуских стајалишта. Аутобуска стајалишта извешће се са просторним нишама ван коловоза.

За насеље "Тесла", планирано је повећање уличне мреже саобраћајница за око 470м а укупна дужина уличне мреже износиће око 5,4км. Површина под саобраћајницама износиће око 9,09ха. У насељу је планирана изградња нових бициклистичких стаза у дужини од око 1580м и око 400-450 нових паркинг места.

Водовод

У оквиру реконструкције и доградње водоводне мреже у насељу "Тесла" издвајају се неопходни приоритети:

Затварање унутрашњег водоводног прстена цевоводом пречника Ø150 дуж улица Милана Обреновића и Михајла Обреновића од улице Стојана Новаковића до улице Милоша Обреновића.

Повезивање овог насељског прстена са градском примарном мрежом у улицама Лава Толстоја и Стевана Шупљикца. Повезивање извршити водоводом пречника Ø225 дуж улице Граничарске.

За новопланиране објекте вишепородичног становања у улици Ј. Ристића продужити и реконструисати мрежу на Ø150.

У улици Петра Кочића због објеката вишепородичног становања реконструисати мрежу у крајњој фази са Ø110 на Ø160. У улицама Милке Марковић и Радоја Домановића где се планира једнопородично становање реконструисати мрежу на Ø160.

Фекална канализација

Као основни приоритет неопходно је изместити сабирну канализацију ∅300 и ∅400 од улице Милана Обреновића (Славка Родића) до Стеријине у нову трасу која би ишла дуж улице С. Новаковића до улице Лава Толстоја где би се укључила у постојећи колектор ∅300 који долази из улице Милке Марковић то јест у колектор ∅400 у улици Стеријиној.

Неопходно је изградити то јест изместити и продужити постојећу канализацију у улици J. Ристића за потребе прикључења новопланираних вишепородичних објеката. Неопходно је изместити део трасе који пада ван будуће новопланиране регулације улице.

Атмосферска канализација

Примарни задатак на комплетирању канализације атмосферских вода у насељу "Тесла" је изградња канализације у улицама Милке Марковић и Пролетерској повезујући постојеће цевоводе у улицама Стевана Шупљикца и Михајла Обреновића. Изградњом овог колектора дуж централне улице у насељу би се остварила двострука корист. Омогућило би се решавање одвођења атмосферских вода у свим бочним улицама у насељу чиме би престало коришћење упојних бунара као привременог и неадекватног решења. Као друго, омогућило би се правилно одвођење атмосферских вода из улице Стевана Шупљикца јер је та канализација повезана са цевоводом у улици Првомајској тзв. "обрнутом каскадом" пошто је канализација у улици Стевана Шупљикца најнижа код укрштања са ул. Милке Марковић па је тај део стално потопљен.

Термоенергетика

У обухвату плана планира се изградња објеката стамбено-пословног и стамбеног карактера. Из тог разлога неопходно је развући термоенергетску мрежу која мора да задовољи планиране капацитете.

Студијом топлификације и гасификације Панчева јасно су одређена подручја која ће се гасифицирати а која ће се топлифицирати. Насеље Тесла је предвиђено за гасификацију (индивидуално становање) и топлификацију (вишепородично становање).

"СРБИЈА ГАС" - Нови Сад је својим дописом од 14.02.08. заведеног под бројем 0801/1106, дозволила могућност прикључења, када се буде изградила секундарна гасна мрежа (широка потрошња). У плану су прикључења већих потрошача на постојећу примарну мрежу. Сада су прикључени Пекара, Гасна котларница Е-7 и гасна котларница Проте М. Ненадвића. Прикључење на гасну мрежу широке потрошње извршиће се из планиране РМРС у улици Стевана Шупљикца. Могуће је прикључити потрошаче укупне потрошње око 2000 Nm^3/h. У току је изградња вреловода из топлане Котеж до насеља Стрелиште. Постојеће гасне котларнице ће се користити у време екстремно ниских температура. Да ли ће се и на који начин користити гас у гасним котларницама дефинисаће надлежни дистрибутери гаса и топлотне енергије.

ЈКП ГРЕЈАЊЕ својим дописом од 19.05.2008. заведеним под бројем Г-281 ТР/УО-1278, је обавестило да је у току изградња вреловода од топлане Котеж до насеља Тесла и Стрелиште. За овај топловод издато је решење о одобрењу изградње ::::::::::::::::::::::Главни вреловод иде улицама Јована Рајића, Проте Матеје Ненадовића, Миливоја Блазнавца и прелази улицу Милоша Обреновића. Овај вреловод омогућава снабдевање свих потрошача у насељу Тесла. Првенствено је планирано прикључење потрошача у вишепородичним стамбеним објектима и објектима пословног простора. Тренутни капацитет потрошача у насељу Тесла који су прикључени на дистрибутивни систем износи око 9MW. Очекивано прикључење у постојећим објектима вишепородичпног становања од преко 11MW. Капацитет вреловода омогућава прикључење од око 6-10MW или око 50.000-80.000$м^2$ грејаног простора. На основу увида у предметне техничке информације и прилагођавања истих "Студији топлификације и гасификације Панчева" могу се дати програмске смернице.

Гасификација подразумева, гасификацију подручја изградњом примарног и секундарног гасног система као и комплетне гасне инфраструктуре укључујући МРС, КМРС, гасне котланице.

Генералним планом Панчева предвиђена је изградња РМРС5 са које би се снабдевало и подручје које гравитира овом плану. Локација РМРС 5 је ван обухвата плана „Тесла“ Снабдевање овог подручја гасом обављаће се из планираних примарних гасовода у насељу.

опис	површина м2	површина под објектима м2
становање индивидуално	66000	66000
са пословањем колективно	8700	8700
УКУПНО	**74700**	**74700**

ТОПЛОТНИ БИЛАНС КОНЗУМНОГ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ РЕГУЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ **" ТЕСЛА "**											
У Л А З Н И П О Д А Ц И					ТОПЛОТНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ						КОЛ.
			Становање	Пратећи садржаји	Становање и пратећи садтжаји Г+В+ТВ+Х					УКУП.	ПРИР. ГАСА
опис блока	Укупна бруто развиј. површ.	Од тога послов. простор	Стамб. простор	Послов. простор	Стамб. прост.	Посл. прост.	Укупн. грејањ.	Топла потр вода	Припр. хране	топлот. снага	Макс. часов. колич.
	Брут. м2	%	80% Брут м2	80% Брут м2	120 KW	130 KW	KW	20 KW	30 KW	KW	Nm3/h
ПРОЦЕНА ПОТРЕБНЕ КОЛИЧИНЕ ТОПЛОТЕ											
СТАНОВАЊЕ ИНДИВИДУАЛНО	66000	25%	**49.400**	**16.600**	4742	1726	6469	790	1186	**8445**	**1064**
ВИШЕПОРОДИЧНО	8700	0%	**8.700**	**0**	835	0	835	139	209	**1183**	**149**
	74700	22%	58100	16600	5578	1726	7304	930	1394	**9628**	**1213**

Електроиенергетска инфраструктура

У насељу су лоше напонске прилике, и велико је оптерећење постојећих трафо станица.
Постојећа мрежа је углавном ваздушна, на стубовима , са једне стране улице , на којима је и јавно осветљење.
На основу напред реченог потребно је за подручје овог насеља испланирати и изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру, тако да се предвиди и напајање садашњих потрошача из будућих трафо станица.

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, према плану инвестиција "ЕД ПАНЧЕВО". Средњенапонска мрежу извести кабловски .У случају техничких немогућности, дозвољава се ваздушна СН мрежа са једне стране улице.
НН мрежу извести кабловски . За кабловску НН мрежу коридори су предвиђени са обе стране улица. У случају техничких немогућности, дозвољава се ваздушна НН мрежа са једне стране улице.

На основу планиране потрошње (и њеног пораста), изградиће се нове ТС на 20/0,4КВ, са одговарајућим 20КВ и 0,4КВ коридором:

- на локацији у близини вишепородичног објекта 1 (према одговарајућем графичком прилогу) планирана је једна ТС ;
- у делу насеља оивиченог улицама С.Шупљикца, Пролетерске, Граничарске, М.Марковић, планиране су две ТС (локације према одговарајућем графичком прилогу);

Електроенергетска инфраструктура реализоваће се према следећим условима:

- Целокупну електро енергетску мрежу и објекте градити на основу идејних и главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
- Дистрибутивне трансформаторске станице градити као зидане, монтажно бетонске, за рад на 20КV напонском нивоу;површина комплекса дистрибутивне трансформаторске станице је 9мх7м;
- Свим трансформаторским станицама обезбедити адекватан колски приступ за њихову изградњу и монтажу трансформатора и припадајуће расклопне опреме;
- За све постојеће трансформаторске станице 20/0,4КV предвиђена је могућност њиховог проширења, у смислу повећања капацитета, заменом трансформатора или доградњом још једне трафо јединице;

- Нове трансформаторске станице се могу градити снаге 630KVA, или 2x630 KVA, али и других снага;
- Електроенергетску мрежу у центру насеља, у радним зонама изводити подземно-каблирати;
- Електроенергетске подземне каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза;
- 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.

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

За потребе инфраструктурних објеката (ТС) биће у оквиру блокова предвиђен простор, ван уличног профила.

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

Телекомуникациона инфраструктура

"Телеком Србија" (Бизнис План за 2008.годину), дописом број 09/2358/360/1 од 22.05.2008.године, на подручју АТЦ "Панчево", планира монтажу indoor варијанте мултисервисног приступног чвора MSAN "Тесла", на адреси Милана Обреновића бр.3, у просторији бивше котларнице.

Анализом постојећег стања, дошло се до става да је потребно планирати нова кабловска подручја за будуће претплатнике - чиме ће се обезбедити потребан број телефонских прикључака за нове претплатнике у границама комплекса.

Идејним техничким решењем за "Теслу" планирана је следећа расподела кабловских подручја:

- Кабловско подручје број 1 (КП1) MSAN "Тесла" капацитета 600x4, обухватаће подручје ограничено следећим улицама (гледано у смеру казаљке на сату): Илије Гарашанина (обе стране), Стевана Шупљикца (десна страна), Паје Маргановића (десна страна), Михајла Обреновића (десна страна).

MSAN ТЕСЛА КП1	
Постојећи претплатници	799
Захтеви	86

- Кабловско подручје број 2 (КП2) MSAN "Тесла" капацитета 600x4, обухватаће подручје ограничено следећим улицама (гледано у смеру супротном од казаљке на сату): Милана обреновића (лева страна), Михајла Обреновића (лева страна), Пролетерска (лева страна), Милке Марковић (лева страна), Јосифа Маринковића (лева страна).

MSAN ТЕСЛА КП 2	
Постојећи претплатници	749
Захтеви	65

- Кабловско подручје број 3 (КП3) MSAN "Тесла" капацитета 500x4, обухватаће подручје ограничено следећим улицама (гледано у смеру казаљке на сату): Милана Обреновића (десна страна), Михајла Обреновића (десна страна), Јосифа Маринковића (десна страна), Паје Маргановића (десна страна), па све до објеката који се налазе у Стеријиној улици а који припадају другом кабловском подручју.

MSAN ТЕСЛА КП 3	
Постојећи претплатници	492

Захтеви	75

- Кабловско подручје број 4 (КП4) MSAN "Тесла" капацитета 300x4, обухватаће подручје ограничено следећим улицама (гледано у смеру казаљке на сату): Милке Марковић (десна страна), Стевана Шупљикца (десна страна), Граничарска (обе стране), Пролетерска (десна страна).

MSAN ТЕСЛА КП 4	
Постојећи претплатници	164
Захтеви	47

Планирати дистрибутивну мрежу тако да се прихвате сви постојећи претплатници без употребе двојних прикључака или уређаја за вишеструко искоришћење парица.

Главни каблови треба да буду пуњени, са изолацијом од полиетилена и слојевитим омотачем пречника проводника 0,4мм.

У насељу уградити антенски систем и базне станице мобилних телекомуникација, по плановима развоја надлежних предузећа и у складу са новим технологијама развоја ових система, да би се омогућио рад овог система на целом планском подручју.

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

- ТТ мрежа која служи за повезивање насеља је обавезно подземна и треба је постављати у путном појасу саобраћајница на дубини 1,2 m,
  - у насељу ће се ТТ мрежа градити подземно;
  - ТТ каблове полагати на 0.8м од коте терена;
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница на растојању најмање 1м од саобраћајница или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове полагати испод пешачких стаза;
- укрштање са саобраћајницом се изводи кроз заштитну цев под углом од 90^0,
- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

Приликом пројектовања придржавати се прописа ЗЈПТТ као и свих важећих техничких прописа, који регулишу ову област.

КДС мрежа

У насељу не постоји КДС мрежа.За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала, интернета, изградити кабловски дистрибутивни систем.

КДС мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;
КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;
Приликом укрштања и паралелног вођења ових инсталација са другим инсталација придржавају се важећих техничких прописа.

6.4. Табеле урбанистичких показатеља

Табела Укупног биланса површина земљишта

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	Укупна површина			
	ха	а	м²	%
Грађевинско земљиште јавне намене:	**10**	**00**	**80**	**28,22**
-саобраћајнице	9	68	71	27,31
-сервисне саобраћајнице		32	09	0,90
-МЗ "Никола Тесла"		4	54	0,13
-предшколска установа- дечији вртић		46	74	1,32
-зелена (мини) пијаца		11	31	0,32
-трансформаторске станице (ТС)		6	55	0,18
-мерно-регулационе станице (МРС)		3	53	0,10
Грађевинско земљиште остале намене:	**25**	**45**	**72**	**71,78**
Укупно грађевинско земљиште:	**35**	**46**	**52**	**100,00**

Табела Урбанистичких показатеља

Постојеће стање:

намена	површина земљишта ($м^2$)	површина под објектима ($м^2$)	просечна спратност	просечан Индекс заузетости Из (%)	просечан Индекс изграђености Ии
породично становање	51865	20807	П	40	0,4
вишепородично становање	32626	32626	П+4	100	5
пословање	13589	7273	П+1	50	1
предшколска установа	/	1443	П+1	/	/
објекти централних садржаја: - месна заједница - зелена пијаца	454 1131	454 178	П П	100 15	1 0.15

Планирано стање:

намена	површина земљишта ($м^2$)	површина под објектима ($м^2$)	просечна спратност	макс.дозв Индекс заузетости Из (%)	макс.дозв.Индекс изграђености Ии
породично становање са пословањем	51865	31119	П+2	60	2,4
вишепородично становање са пословањем	34076	34076	П+4	100	5
пословање	13589	7273	П+1	50	1
предшколска установа	4674	1443	П+1	30	0.6
објекти централних садржаја: - месна заједница - зелена пијаца	454 1131	454 178	П П	100 15	1 0.15

6.5. Заштита животне средине и природних и културних добара

Заштита животне средине

Један од почетних предуслова заштите животне средине је развијена комунална инфраструктура. Насеље Тесла треба комплетно комунално опремити системом за одвођење атмосферских вода (кишна канализација) и гасном мрежом за индивидуална домаћинства, односно економским инструментима их мотивисати да користе еколошки подобније и енергетски ефикасније начине грејања.

Заштита културних добара

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, Плана детаљне регулације насеља „Тесла“ у Панчеву може се планирати на основу следећих услова који су дати за предметно подручје:

- Обавезно предвидети обављање заштитних археолошких истраживања пре почетка градње нових објеката у улици Милоша Обреновића (локалитети 2,4 и 6 обележени зелено на карти)
- на целом простору зоне породичног становања предвиђене за повећење изградње потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње , подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљање покретних археолошке документације и прикупљање покретних археолошких налаза а у случају посебно занимљивим и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза (локалитети 1,3,7 обележени на карти браон шрафуром)
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све складу са чланом 109.став 1. Закона о културним добрима.

Апроксимативна процена потребних средстава

Процена пројекције потребних средстава за уређење комуналне инфраструктуре

Водовод

објекат	локација	дужина (м1)	јединична цена (€/м1)	укупна цена (€)
Ø200	Л. Толстоја и Граничарска	500	120	60,000
Ø150	Михајла и Милоша Обреновића, Ј. Ристића и Р.Домановића	1100	100	110,000
Ø100	М. Марковић и П.Кочића	650	100	65,000
			УКУПНО:	**235,000**

Фекална канализација

објекат	локација	дужина (м1)	јединична цена (€/м1)	укупна цена (€)
Ø300	С. Новаковића	300	300	90,000
Ø250	Ј. Ристића	150	200	30,000
			УКУПНО:	**120,000**

Атмосферска канализација

објекат	локација	дужина (м1)	јединична цена (€/м1)	укупна цена (€)
колектор	М.Марковић, Пролетерска	700	350	245.000
Ø400	улице у насељу	2000	300	600.000
			УКУПНО:	**845.000**

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА

7.1. Грађевинско земљиште - површине за јавне садржаје и објекте

7.1.1. Локације и попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене

Земљиште обухваћено планом дефинисано је граничним тачкама од Г1 до Г6 и наведени простор за грађевинско земљиште одређен је Генералним планом Панчева ("Сл.лист општине Панчево", бр.14/08 и 16/08). Земљиште има статус грађевинског земљишта и налази се у државној својини.

Грађевинско земљиште јавне намене не може се отуђити из државне својине.

Грађевинско земљиште јавне намене у оквиру границе обухвата ПДР “Тесла“ у Панчеву, чине:

1. саобраћајнице (планиране),
2. сервисне саобраћајнице,
3. објекат Месне заједнице “Никола Тесла“,
4. предшколска установа,
5. зелена (мини) пијаца,
6. трансформаторске станице постојеће и планиране - (ТС), мерно-регулационе станице постојеће и планиране - (МРС1-МРС3)
7. блоковско зеленило.

Стамбено насеље "Тесла" у Панчеву "живи" преко 40 година, али на делу где је заступљено вишепородично и (делом) породично становање није извршена препарцелација постојећих катастарских парцела иако на терену постоје улице и објекти, односно нису одређене границе наведених објеката већ је на катастарским плановима извршено само

евидентирање истих, па је ситуација таква да један објекат егзистира на више катастарских парцела. Такође, и у сасатв већине улица улази неколико катастарских парцела (ул. Михајла Обреновића, Милана Обреновића, С.Новаковића, постојеће блоковске саобраћајнице и колско-пешачке саобраћајнице). Нису образоване ни грађевинске парцеле за све јавне објекте као ни за улице и грађевинске блокове, а ни за остале грађевинске објекте вишепородичног и породичног становања, пословне објекте и друге објекте.

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

- од 1 до 36 саобраћајнице,
- од 37 до 48 сервисне саобраћајнице,
- 49 МЗ "Никола Тесла",
- 50 предшколска установа,
- 51 зелена (мини) пијаца,
- ТС1 до ТС15 трафо станице,
- МРС1 до МРС3 мерно-регулационе станице и
- од А до Н блоковско зеленило.

План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене је основ за израду Пројекта парцелације и препарцлације, а на основу извода из предметног плана и копије плана, и након добијања потврде од стране надлежне градске управе, сходно члану 65 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 - исправка).

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

План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене са елементима за спровођење

Саобраћајнице

Грађевинска парц. број	катастарске парцеле	
	намена грађ. парцеле	кат.парц.
1.	саобраћајница део Л.Толстоја	8056
2.	саобраћајница ул.С.Новаковића	8056, 4679/1, 4681/1, 4681/2, 4677/1, 4683/1,2, 4680, 4682/1, 4685, 4692, 4684/2, 4693, 4696, 4700, 4701, 4705, 4706, 4710, 4724
3.	саобраћајница	4706, 4710, 4725, 4707
4.	саобраћајница ул.Ј.Ристића	4690, 4697, 4700, 4707, 4708, 4710, 4725, 4723/2, 4722, 4720, 4721, 4719, 4716, 4749, 4750/1,2, 4745, 4743/1,2, 4740, 4738/1,2,3, 4759, 4760
5.	саобраћајница ул.М.Обреновића	8036, 4755/2, 4756/1,2,5,6, 4769/1, 4738/1,2,4, 4760, 4764, 4759, 4763, 4762, 4761, 4758
6.	саобраћајница ул.М.Обреновића	2672/1, 4700, 8056, 8036
7.	саобраћајница ул.М.Марковић	8036, 2452, 2673, 2672/1, 2674
8.	Саобраћајница ул.М.Марковић	2453
9.	ул.Петра Кочића	2451/42, 2423
10.	ул.Радоја Домановића	2451/43
11.	ул.Граничарска	2450
12.	ул.И.Гарашанина	2440/12, 2440/10,14,13,4,3,1,5,7,6,8056, 4769/1
13.	ул.Милоша Обреновића	4769/1, 4775/1, 4770/1, 4775/2, 4776/3,2,5,2,1, 8015/1

14.	ул.Милоша Обреновића	4710, 4724, 4723/1,2, 4720, 4719, 4716, 4751, 4750/1, 4752, 4739, 4738/4
15.	ул.Стеријина	4600
16.	део ул. Милоша Обреновића	8057, 8015/1
17.	део ул.С.Шуплјикца	8015/1
18.	саобраћајница	4670, 4673, 4674, 4676, 4678, 4680, 4682/1, 4685, 4692
19.	саобраћајница	4685, 4891, 4687, 4700, 4705, 4697, 4706
20.	саобраћајница	4686, 4690, 4686, 4687, 4689
21.	саобраћајница	4750/2, 4716, 4750/1
22.	саобраћајница	4764, 4763, 4765, 4767/3, 4767/2, 4769/1, 4769/3
23.	саобраћајница	4776/5,6, 4777/1,2, 4769/1, 4777/2, 4780/2,1, 4781/1,2, 4784/9,6,7,5,6,2,3,4, 4785/1,2, 4782, 4767/3
24.	саобраћајница	4765/5
25.	саобраћајница	2437/3, 2438/3, 8056, 4770/1, 4771, 4776/3, 4773, 4774
26.	саобраћајница	4769/1
27.	саобраћајница	4769/1
28.	саобраћајница	8056, 4769/1
29.	саобраћајница	2440/7,10,9, 2439/2
30.	саобраћајница	2436, 2440/15, 2441/2,4,13
31.	саобраћајница	2451/42
32.	саобраћајница	4755/4,5, 4750/1, 4752/4
33.	саобраћајница	2672/1, 8056, 4710, 4703
34.	саобраћајница	8056, 4715/1,3,5, 4754, 4700
35.	саобраћајница	2672/1
36.	саобраћајница	2672/1
37.	сервисна саобраћајница	2438/3, 8056
38.	сервисна саобраћајница	4776/1, 4776/2, 4776/3
39.	сервисна саобраћајница	2451/42
40.	сервисна саобраћајница	2451/42
41.	сервисна саобраћајница	2451/42
42.	сервисна саобраћајница	2441/1,2, 2440/1, 8056
43.	сервисна саобраћајница	8056
44.	сервисна саобраћајница	4776/3
45.	сервисна саобраћајница	8015/1
46.	сервисна саобраћајница	4738, 4715/2,4,
47.	сервисна саобраћајница	4763
48.	сервисна саобраћајница	4784/2,3,4,5, 4785/1,3, 4783/2, 4782, 4781/1,2
Месна заједница		
49.	месна нзајединица	4703
Предшколска установа		
50.	предшколска установа	4714/2, 4715/2, 4715/4,6, 4752/4, 4755/4,5,6,3, 4756/3, 4756/6

Зелена мини пијаца		
51.	зелена мини пијаца	8056, 4700
Трансформаторске станице		
ТС1	трансф. станица	2436
ТС2	трансф. станица	4776/5
ТС3	трансф. станица	4777/2
ТС4	трансф. станица	4767/3
ТС5	трансф. станица	4769/1, 4775/2
ТС6	трансф. станица	4720, 4721
ТС7	трансф. станица	4674
ТС8	трансф. станица	4756/5, 4756/4
ТС9	трансф. станица	4769/1, 8056
ТС10	трансф. станица	8056
ТС11	трансф. станица	2672/1
ТС12	трансф. станица	2451/42, 2424
ТС13	трансф. станица	2451/42
ТС14	трансф. станица	2441/1, 2443, 2444
ТС15	трансф. станица	4688, 4689
Мерно регулационе станице		
МРС1	мерно рег. стан.	2438/3, 8056
МРС2	мерно рег. стан.	4685
МРС3	мерно рег. стан.	4776/5, 8015/1
Блоковско зеленило		
А	блоковско зеленило	2451/42
Б	блоковско зеленило	2451/42
Б3	блоковско зеленило	2451/42
Б4	блоковско зеленило	2451/42
В1	блоковско зеленило	2436, 2440/2,3,14,15, 2441/2,3, 2442
В2	блоковско зеленило	2436, 2442, 2443, 2444, 2448/1,2, 2441/2, 2440/2,3,4,7,11,12,13, 4700, 2449, 8056, 2448/1,2
Г1	блоковско зеленило	2440/5,6,7,8,10, 2439/1,2, 2438/3, 8056, 4769/3, 4770/1, 4775/1, 4769/1
Г2	блоковско зеленило	4770/1
Д1	блоковско зеленило	2438/8, 8056, 4773, 4774, 4776/4, 4773, 4772/1,2, 4771
Д2	блоковско зеленило	4771, 4772/1,2, 4773, 4774, 4776/2,3
Д3	блоковско зеленило	8015/1, 7776/2
Ђ	блоковско зеленило	8015/1, 4776/5, 4785/1,3, 4784/1,2,3,4, 4783/1,2,3, 4784/5,6,7,8,9, 4782, 4781/1,2, 4780/1,2, 4779, 4778, 4777/1,2, 4775/2, 4768, 4769/1, 4765, 4767/1,2,3, 4766/1,2, 4763, 4762, 4761
Е	блоковско зеленило	4690, 4689, 4698, 4699, 4700, 4697, 4709, 4708, 4710, 4726, 4725, 4722, 4721, 4718, 4717, 4747, 4748, 4746, 4745, 4742, 4741, 4737, 4745, 4749, 4719, 4716, 4743/1, 4738/1,2, 4757
Е1	блоковско зеленило	4670, 4673, 4674, 4675, 4677, 4678, 4680, 4682/1, 4685, 4692, 4693, 4696, 4685, 4688, 4687, 4686, 4690, 4691, 4697, 4700, 4707, 4706
Е2	блоковско зеленило	4685, 4692, 4693, 4696, 4691, 4697, 4700, 4706
Ж	блоковско зеленило	4716, 4749, 4750/1,2, 4744, 4743/2, 4740, 4738/3,4, 4739, 4752, 4750/1,2
З	блоковско зеленило	4725, 4724, 4723/1,2, 4720, 4719
И	блоковско зеленило	4670, 4673, 4674, 4675, 4676, 4678, 4677/1, 4679/1, 4680, 4682/1, 4681/2, 4685
Ј	блоковско зеленило	2673, 4681/1, 4683/1,2, 4684/1,2, 4685, 4692, 4693, 4694, 4695, 4696, 4701, 4705, 4703, 4710, 8056

К	блоковско зеленило	4710, 4724, 4713, 4712, 4711, 8056, 4714/1,2, 4723/1,2, 4715/1,2,3,4,5,6, 4720, 4728, 4719, 4716, 4749, 4751, 4750/1, 4738/4, 4756/1,2, 4755/1,2,3,4,5,6, 4752/4
Л	блоковско зеленило	2672/1
Љ	блоковско зеленило	2672/1
Љ1	блоковско зеленило	2672/1
М	блоковско зеленило	2672/1
Н	блоковско зеленило	2672/1

Укупна површина грађевинског земљишта јавне намене у граници обухвата ПДР "Тесла" у Панчеву износи 23ха 42а 03м². У обухвату плана, улице су испресецале наведени простор и образовале грађевинске блокове од А до Н.

Планиране грађевинске парцеле од 1 до 36 чине планиране саобраћајнице, грађевинске парцеле од 37 до 48 чине сервисне саобраћајнице. Просторно су дефинисане координатама осовинских тачака, планираним регулационим линијама, профилом саобраћајница, полупречницима кривина и координатама граничних тачака.

Грађевинска парцела број 49 по намени је Месна заједница, и просторно је дефинисана постојећом грађевинском линијом објекта.

Грађевинску парцелу број 50 чини Предшколска установа, која је просторно дефинисана граничним тачкама од 38 до 49 и налази се унутар грађевинског блока К.

Грађевинска парцела број 51 је зелена пијаца, налази се у блоку П и излази на три саобраћајнице. Просторно је дефинисана граничним тачкама од 69 до 74 и 11, регулационом линијом која је између осовинских тачака Нс131, Нс129 и Нс348, регулационим линијама и полупречником кривине од 10,5м.

Постојеће трансформаторске станице од ТС1 до ТС12 дефинисане су планираним регулационим линијама, границом објеката – изграђених гаража, граничним тачкама и друго, а планиране трансформаторске станице од ТС13 до ТС15 дефинисане су граничним тачкама.

Мерно регулационе станице – МРС1 и МРС2 су постојеће, просторно дефинисане на 1м од ограде а панирана МРС3, просторно је дефинисана граничним тачкама.

Блоковске површине, такође су грађевинске парцеле од А до Н и просторно су дефинисане регулационим линијама преко осовинских тачака и попречних профила, планираних улица на предметном простору, граничним тачкама, границама изграђених вишепородичних објеката, ТС и МРС и границама катастарских парцела, као што је дато на графичком прилогу **План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене – графички прилог број 8.**

Напомена:

- Координате осовинских и граничних тачака дате су у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.
- У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела са графичким прилогом, важе бројеви који се налазе на графичком прилогу **број 8 - План препарцелације грађевинског земљишта за јавне намене**

Капацитет земљишта за јавне намене

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	Укупна површина			
	ха	а	м²	%
Грађевинско земљиште јавне намене:	**23**	**42**	**03**	**66,04**
-саобраћајнице	9	68	71	27,31
-сервисне саобраћајнице		61	22	1,73
-МЗ "Никола Тесла"		4	54	0,13
-предшколска установа- дечији вртић		46	74	1,32
-зелена (мини) пијаца		11	31	0,32
-трансформаторске станице (ТС)		6	55	0,18
-мерно-регулационе станице (МРС)		3	53	0,10
-блоковско зеленило	12	39	43	34,95

7.1.2. Комапатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена

Зелене површине су компатибилне са свим наменама у урбаном простору. Као такве имају заштитну или естетску улогу у свим просторима намењеним другим наменама. Простори намењени озелењавању у блоковима/зонама вишепородичног становања су јавни, док су они у оквиру парцела породичног становања - приватни. Укупан износ зелених површина у оквиру насеља Тесла износи 116.513м², и све је потребно делимично реконструисати, уз делимичну замену стабала. Зеленило у оквиру дечије установе треба да формира заштитни појас по ободу и ту ће се деловање високе вегетације употпунити засадима жбуња да би се заштитни ефекат повећао.

Од постојећих врста зелених површина присутне су: зелене површине дуж саобраћајница, зеленило унутар блокова вишепородичног становања, затим зеленило специјалне намене у оквиру дечије установе, зеленило у оквиру приватних парцела и др. За потпуну усклађеност са концепцијом потребно је да се постојеће зелене површине ревитализују, повежу зеленилом дуж саобраћајница и партерно уређеним зеленим површинама у окружењу стамбених објеката. Такође, на правцима нове изградње планира се постизање норматива из ове области тј. 25м²/становнику.

7.1.3. Општи услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

7.1.3.1. Опис карактеристичне намене зоне

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ

На простору обухваћеном овим Планом постојећи јавни објекти су:
- предшколска установа и
- објекти централних садржаја (Месна заједница, зелена пијаца).

Такође, зелене површине унутар блокова вишепородичног становања, представљају јавне површине и могу их користити сви становници, а као њихови садржаји могу се појавити спортски терени и дечја игралишта.

Осим овога и објекти инфраструктуре (трансформаторске станице (ТС) и мерно-регулационе станице (МРС))

Сви наведени јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике.

Све интервенције на јавним просторима и објектима, морају се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

Уређење слободних површина, њихово поплочавање, мобилијар, визуре, осветљење, акценти у простору, треба да допринесу стварању складног амбијента, примереног урбаном насељу.

Предшколска установа

Дечје установе су објекти намењени организованом боравку, васпитању, образовању и здравственој заштити деце предшколског узраста. У овим објектима дозвољене су искључиво намене везане за дечје установе дефинисане законом и другим прописима. Предшколске установе треба оформити према максималним нормативима, при чему треба водити рачуна о усклађивању и са нормативима ЕУ.

Ако је објекат типа депанданса ДУ, треба да је формиран за групе до 80 деце са обезбеђеном слободном површином од 8,00м^2/детету у непосредном окружењу.

За изграђене објекте у насељу, дозвољено је преиспитивање наведених норматива дефинисаних законом, у смислу њиховог смањивања, због ограничених просторних могућности.

Саставни део њихове функције и ликовности представља озелењавање комплекса одговарајућим врстама садница и опремање мобилијаром (клупама, справама за игру и сл.) примерено узрасту деце.

Нормативи за дефинисање објеката дечјих установа:

Капацитет	макс. 270 деце
Објекат	6,5-7,5 м^2 БГП/детету
Парцела	15-18 м^2 земљ./детету
Спратност	П+1
Паркинг место на м^2 објекта (или према броју запослених)	ван парцеле (*)
	1паркинг место/100м^2

(*)Паркирање возила за запослене и посетиоце обезбедити ван комплекса предшколске установе, а према општим условима за паркирање за јавне службе.

Напомена:

За све остало (Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, итд.) важе улови као и за остале јавне објекте.

Спортски терени и дечја игралишта

На одређеним просторима унутарблоковских зелених површина у зонама вишепородичног становања већ постоје спортски терени и дечија игралишта, која су у већој или мањој мери опремљена и очувана. Они се овим Планом задржавају а препорука је да се у сличним просторима и у другим блоковима, могу остварити слични садржаји – сходно расположивом простору, условима безбедног коришћења и иницијативи становништва.

Преглед минималних стандарда за спортска и дечија игралишта:

Назив површине	Максимално удаљење	Минимално потребна површина
	м	$м^2$/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

Наведени нормативи су дати на нивоу препорука за минималне стандарде.

Објекти централних садржаја

Остали објекти централних садржаја (Месна заједница, зелена пијаца) се, такође, овим Планом задржавају. Они су већ формиране целине које ће се у затеченом простору уобличити просторно и функционално.

7.1.3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Објекти централних садржаја могу се користити само у својој или у сродним наменама, тј. као објекти управе и администрације.

Као компатибилне намене сматрају се оне из области културе и уметности, образовања, социјалних делатности и делимично трговине и услуга – само оне које за предмет рада имају књиге (нпр. књижаре), уметничка дела (нпр. продајне галерије), предмете/рукотворине одређених социјалних и друштвених група (нпр. народна радиност, дечји радови, радови особа са посебним потребама и сл.).

Планом је предвиђена могућност повећања капацитета објекта (за случај задовољавања потреба повећане потрошње електричне енергије, гаса, већег броја тел. прикључака итд).

7.1.3.3. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање

7.1.3.3.1. Услови за формирање парцела за инфраструктурне објекте јавне намене са елементима за обележавање

- **Услови за величину парцела**

- **Регулација и нивелација са елементима за обележавање**

У складу са планом намене површина извршено је разграничење грађевинског земљишта јавне намене и грађевинског земљишта остале намене.

Кроз даље уређење простора подразумева се парцелација и препарцелација површина за јавне намене. Планираним регуалционим линијама саобраћајница и других објеката инфраструктуре извршено је међусобно разграничење за јавне намене и остале намене.

Грађевинске линије се поклапају са регулационим линијама или су у зависности од околних објеката повучене у односу на исте.

Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

7.1.3.4. Спољна грађевинска линија према регулацији

Објекат мора да буде у оквиру свог планираног плока удаљен од друге јавне површине у складу са прописима за сваку појединачну врсту објеката.

Грађевинска линија објеката инфраструктуре мора бити усклађена са прописима за сваку врсту објеката понаособ.

На графичком прилогу приказана грађевинска линија не односи се на јавне објекте инфраструктуре већ је она дефинисана претходним ставом.

7.1.3.5. Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене

Упуштање делова објекта у јавну површину, тј. изван регулационе и грађевинске линије, дозвољено је:

- у случају остваривања приступа приземљу објекта и то само за висину једног степеника,
- 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 до 6цм унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа).

Није дозвољено:

- остваривање приступа сутеренским или подрумским просторијама на начин да ти приступи излазе ван регулационе или грађевинске линије,
- изградња лажног мансардног крова (са препустима), нити он сме, на било који начин да излази из габарита зграде, тј. ако се изводи, мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров, уписан у полукруг.

7.1.3.6. Положај према границама суседних парцела

Овим Планом ће се формирати парцеле за све објекте централних садржаја, тако да ће тиме бити дефинисан њихов положај и у односу на суседне парцеле. У питању су постојећи објекти који остају на својим затеченим позицијама.

7.1.3.7. Дозвољена спратност-висина објеката

<u>Максимална дозвољена спратнос објеката је:</u>

- објекти централних садржаја могу имати спратност-висину, max П+4
- објекат предшколске установе: max П+1
  (обзиром да је део објекта предшколске установе спратности П (приземље),
  а да закон дозвољава спратност до максимално П+1, то се овим Планом

дозвољава спратност П+1 на целој површини објекта).

7.1.3.8. Параметри за ниво грађевинске парцеле

Обзиром да се овде ради о постојећим објектима који се задржавају у затеченим хоризонталним и вертикалним габаритима, параметри су следећи:

Индекс заузетости (Из -%)

- **објекти централних садржаја**:
  - месна заједница Из = 100%
  - зелена пијаца Из = 15%

- **предшколска установа**: Из = 30%

Индекс изграђености (Ии)

- **објекти централних садржаја:**
  - месна заједница Ии = 1,00
  - зелена пијаца Ии = 0,15

- **предшколска установа:** Ии = 0,60

7.1.3.9. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

Правила архитектонског обликовања односе се на све објекте и амбијенте и имају за циљ постизање вишег нивоа ликовности у обликовању простора, како би смо добили уређеније насеље и уједначеност у изразу. Она треба да спрече појаву неодговарајућих објеката и амбијената и да подстакну ауторе ка досезању виших уметничких домета у архитектонском изразу.

Искуства из претходних година, показала су сву проблематику архитектонског обликовања, и због тога је веома важно овој теми посветити потребну пажњу како би се на најбољи могући начин санирале последице.

У случају да се планира гасификација парцеле, новопланиране објекте грађевински и архитектонски прилагодити потрошњи гаса. Гасне Мерно регулационе станице (МРС) по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопаним, на приступачном месту и да не ометају пролаз.

Поштовање контекста

Приликом предузимања било каквих интервенција у простору мора се водити рачуна о усклађености са постојећом околином: уличном матрицом, доминантном стилском орјентацијом, евентуалним реперима у простору и сл. У том смислу, са посебном пажњом треба уклапати нове елементе у постојећи простор.

Поштовање изворног архитектонског стила

Примена савремених архитектонских стилова треба да се оствари кроз складан естетски однос са постојећим објектима у непосредном окружењу.

Приликом интервенција на постојећим објектима, мора се поштовати њихов изворни стил/манир и морају се сви радови вршити интегрално, на целом објекту, тј. није дозвољено извођење било каквих парцијалних радова и решења.

Поштовање изворне фасаде

Приликом интервенција на постојећим објектима, треба очувати изворно архитектонско и колоритно решење фасаде, осим ако се не ради о објектима који не представљају вредно архитектонско или културно наслеђе - а својом постојећом фасадом се не уклапају у амбијент и таква интервенција треба да допринесе њиховом бољем усаглашавању са околином.

Улепшавање дворишних фасада

Дворишне фасаде и калкански зидови, исто као и уличне фасаде, формирају урбани амбијент и утичу на естетику простора. Због тога је веома важно третирати их равноправно са "главним фасадама", нарочито због тога што су унутрашња дворишта саставни део укупног простора насеља.

Поштовање амбијента

Сведоци смо чињенице да се претходних година веома мало (или ни мало) пажње обраћало на то на какав су начин нови објекти уклапани у већ формирани амбијент и колико су парцијалне интервенције на постојећим објектима (у виду адаптација, реконструкција, доградњи и сл.) урађене у духу самог објекта али и његовог окружења.

Да би се такав однос у будућности спречио, потребно је пажљиво анализирати сваку интервенцију у простору и то кроз њен приказ путем перспективних скица ширег окружења, израде макете или модела посматраног подручја (у неком од погодних рачунарских програма).

Употреба корективног зеленила

Зеленило је, у сваком случају, важан елемент урбаног простора. Његова улога је еколошка, психолошка, амбијентална али и естетска - нарочито ако се ради о употреби зеленила ради корекције неког недостатка у простору. Ако друге мере нису могуће, препоручује се примена вертикалног и партерног зеленила, пузавица, озелењавање кровова, и сл.

Улепшавање јавних простора

Јавни простори, као најважнији елемент урбаног простора, мора бити уређен и опремљен у складу са својим значајем. Такви простори треба да буду међусобно усаглашени и уједначни у примени мобилијара, расвете, начина поплочавања, избора боја и материјала и сл. Такође, уколико на њима постоји неадекватна урбана опрема (која наружује простор) или неодговарајући садржаји (киосци, тезге, терасе угоститељских објеката, произвољно одабрана и постављена расвета и сл.), исте треба уклонити.

Постојећи садржаји овог типа могу се задржати у затеченом стању уколико су постављени у складу са Програмом привременог коришћења дела јавне површине за постављање привремених монтажних објеката и у складу Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка), али се треба настојати естетском усаглашавању истих.

- **Обликовање завршне етаже и крова**

У случају потребе, дотрајале кровне покриваче или друге слојеве у крову (термо, хидро изолацију, носећу конструкцију и сл.) заменити најпогоднијим савременим материјалима али тако да се поштују сви горе наведени услови за јавне објекте.

Дозвољена је надградња у случају потребе санације равног крова – надградња повученом етажом или поткровном етажом уз контролу статичког прорачуна носивости објекта на којем се врши интервенција.

Ни у једном случају није дозвољено додавање лажних мансардних кровова, затим, примена елемената и композиција које као резултат могу дати псеудоархитектуру, тј. невешту интерпретацију историјских или постмодерних стилова; коришћење неодговарајућег материјала и колорита приликом обраде фасада, и сл.

За објекат предшколске установе је дозвољена доградња спрата само изнад дела објекта који има само приземље. Остали део објекта већ има спратност П+1, што је максимална дозвољена спратност за ову врсту намене.

- **Примена завршних материјала и боја**

Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објеката, и то уз поштовање свих горе наведених услова за јавне објекте.

7.1.3.10. Правила и услови за друге објекте на парцели

За предметне објекте не постоји могућност изградње другог објекта на парцели.

7.1.3.11. Услови за пешачке и колске приступе

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски прилази изводе се у принципу управно на коловозе јавних саобраћајница и морају бити обрађени коловозним засторима. Минимална ширина коловоза колског прикључка за породичне стамбене зграде је 2,5м а за вишепородичне стамбене зграде је до 5,0м.

Парцеле које се не граниче директно са улицом или другом јавном површином, да би стекле статус грађевинске парцеле морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или установљавањем трајног права службености пролаза у јавним књигама) на јавну саобраћајницу или јавну површину (уз регулисање имовинско – правних односа) у ширини од најмање 2,5м, а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.

7.1.3.12. Паркирање на парцели

Инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру своје катастарске парцеле. Потребе стационарног саобраћаја за виталне садржаје и јавне објекте у централној зони насеља, одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- управно- административни објекти 1п.м./ 60 м^2 нето површине
- трговине 1п.м./ 50м^2 продајног простора,
- индустријски објекти 1п.м./ 40 м^2 нето површине,
- складишта и магацини 1п.м./ 300 м^2 нето површине.

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

- индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена,
- складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена

Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 х 5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо или управно паркирање).

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

7.1.3.13. Уређење слободних површина парцеле

Слободне зелене површине унутар блокова треба озелењавати према условима терена, потребама његових становника (вегетација са естетским и заштитним вредностима) – а у складу са могућношћу очувања већ формираних и/или вредних садница/групација зеленила. Могуће је уносити и врсте које нису из изворне фитоценозе, ако подносе климатске, педолошке и друге услове средине.

Формирање и неговање зелених површина је једна од мера за заштиту околине и уношење природних и естетских вредности у урбану средину. Препоручују се густи насади у комбинацији високе и жбунасте вегетације уз употребу четинара у односу 40% четинара - 60% лишћара ради постизања што већег заштитног ефекта.

Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација - оптимално растојање је 1,5м. Због оптерећености саобраћајних профила инфраструктуром, дозвољава се да растијања буду и мања, а што ће диктирати ситуација на терену.

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 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима.

Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава, отпорном на гажење.

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

Ове површине не могу мењати намену, а приликом реконструкције обавезно је задржати сву високу дрвенасту вегетацију. Дозвољава се само санитарна сеча.

Забрањен је унос инвазивних врста, као што су: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. - а у складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл.лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).

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.

7.1.3.14. Ограђивање грађевинске парцеле

Објекат предшколске установе треба оградити према свим важећим прописима и стандардима који се односе на ову врсту објеката, имајући нарочито у виду безбедност деце.

Објекти централних садржаја (Месна заједница, зелена пијаца) могу бити ограђени транспарентном оградом максималне висине 2.00м са зиданим/пуним парапетом максималне висине 0,60м.

Није дозвољено ограђивање слободних зелених површина унутар блокова. Сви слободни простори унутар блока третирају се као заједнички и свима доступни.

7.1.3.15. Правила и услови за замену постојећих објеката

Сви постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и адаптирати, или потпуно порушити и изградити - тако да остану у оквиру дефинисаних грађевинских линија и висинске регулације (спратности).

7.1.3.16. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

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. Такође, приликом интервенција, објекти се морају третирати интегрално и сви радови изводити јединствено за цео објекат, тј. није дозвољено да се поједини делови објекта обрађују на различит начин.

- Постојећи објекти могу мењати намену у складу са потребама корисника и условима овог Плана, дефинисаним у тачки 7.1.3.1. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.

- Дозвољено је претварање таванског у радни простор под условом да се испоштују сви услови наведени у тачки 7.1.3.1. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.
- Приликом реконструкције или адаптације није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.
- Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозитити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.

- надградња нових етажа

- Дозвољена је надградња у случају потребе санације равног крова – надградња повученом етажом или поткровном етажом уз контролу статичког прорачуна носивости објекта на којем се врши интервенција.
- Дозвољене су интервенције унутар површине таванског простора у циљу добијања новог корисног простора (стамбеног простора) - уз формирање само једне корисне поткровне етаже (поткровља).
- Није дозвољено, интервенцијом на постојећем косом крову, формирати кров тзв. облика "печурке", тј. лажни мансардни кров.

- енергетска санација зграде

Дозвољена је енергетска санација постојећих објеката, што подразумева све интервенције које се предузимају ради побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање изолације, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

Након изведених радова ове врсте, обавезно довести објекат у стање према условима овог Плана.

- отварање сутерена или подрума

Отварање сутерена и/или подрума и остваривање прилаза тим просторијама ради повезивања са спољним простором или другим деловима зграде, у намери да се добије нова корисна површина, може бити само из заједничких просторија или са парцеле.

Нису дозвољени такви приступи са јавних површина или простора.

7.1.3.17. Услови и могућности фазне реализације

Све интервенције се могу изводити фазно уз услов да се објекат третира као јединствена архитектонско-функционална целина и да се радови изводе у складу са тим определењем.

7.1.3.18. Правила и услови за евакуацију отпада

Посебну проблематику - у погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине - представља одлагање смећа, тј. постављање контејнера, њихово пражњење и чишћење.

Треба одредити погодно и хигијенски безбедно место у простору за постављање "контејнера" - али 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. Такође, до ње се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа. Препоручује се ограђивање оваквог простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл.

- Контејнери за евакуацију отпада се постављају на слободној површини изван јавних саобраћајних површина. Изузетно, контејнери се могу поставити на површине намењене пешачком саобраћају и паркирању моторних возила.

- Локације судова за смеће морају бити утврђене у складу са санитарно-техничким прописима и условима надлежног комуналног предузећа.
- Минимално удаљење од припадајућег објекта износи 5м.
- Препорука је да се изграде платои оивичени лаким армирано-бетонским зидовима, висине веће од контејнера и око њих се може засадити жива ограда.
- Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без изједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.
- Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15м.
- Саобраћајнице димензионисати за возила са осовинским притиском од 10 тона габаритних димензија 8,60x3, 50x2,50м, полупречника окретања од 11м. За једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5м, а за двосмерни 6м, са максималним дозвољеним успоном од 7%.

7.1.3.19. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Хидротехничка инфраструктура

Од хидротехничке инфраструктуре у насељу Тесла се планира реконструкција појединих делова градског водовода, као и комплетне фекалне и атмосферске канализације.

Водоводна мрежа и објекти

Све улице у насељу "Тесла" имају изграђену водоводну мрежу и сви стамбени објекти су прикључени на градски водовод. Комплетна водоводна мрежа припада истој висинској зони.

Услови за постојећу водоводну мрежу

У наредном периоду у складу са развојем насеља, примарна мрежа ће се продужити до крајњих корисника и реконструисати на минимални пречник ∅150 за вишепородично становање. Постојећа секундарна дистрибутивна мрежа ∅80 у зонама једнопородичног (индивидуалног) становања ће се реконструисати на минимални пречник ∅100. 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 планирану водоводну мрежу

У деловима насеља са будућим планираним вишепородичним становањем поставити нову мрежу водовода пречника минимум ø150, а у деловима са планираним једнопородичним становањем на минимум 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 водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод у насељу, а према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација„ Панчево.

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 насељу Тесла, као и у целом граду, је усвојен принцип сепаратне канализације. Насеље има претежно стамбени карактер без значајнијих индустријских објеката (пекара) тако да се испуштају искључиво санитарне отпадне воде.

Услови за постојећу канализациону мрежу

У скоро свим улицама у насељу је изграђена градска фекална канализација пречника ∅250-∅300 и сви постојећи објекти су прикључени на њу. фекална канализација, изузимајући повремене ситније хаварије, је у добром функционалном стању. Дуж улице Милана Обреновића (Славка Родића) је изграђен главни фекални колектор ∅300 у насељу. Овај колектор се прикључује на ∅400 у улици Стеријиној. Проблем је што главни колектор из насеља па до улице Стеријине пролази кроз парцелу градске пекаре и неколико приватних парцела. Као основни приоритет неопходно је изместити сабирну канализацију ∅300 и ∅400 од улице Милана Обреновића (Славка Родића) до Стеријине у нову трасу која би ишла дуж улице С. Новаковића до улице Лава Толстоја где би се укључила у постојећи колектор ∅300 који долази из улице Милке Марковић то јест у колектор ∅400 у улици Стеријиној.

Од атмосферске канализације су изграђени главни колектори ∅1000 у улицама Стевана Шупљикца и Милоша Обреновића које тангирају насеље "Тесла". Што се тиче самог насеља "Тесла" атмосферска канализација је изграђена у улицама Михајла Обреновића (∅800-∅1000) и Милана Обреновића (∅500) чиме је решено одвођење атмосферских вода из централног дела насеља.

Реконструкција постојеће канализације подразумева измештање трасе, замену цевног материјала, корекцију пречника цеви или специфичне интервенције у циљу санирања места хаварија на мрежи. Услови 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.

Услови за планирану 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 минималног пречника за фекалну Ø250мм, а за атмосферску Ø300мм.

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 60 до 80 метара (160 Ø).

Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за Ø250мм и 2,2‰ за Ø300мм.

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 техноекономску анализу пројектанта.

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.

Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Електроенергетска мрежа и постројења

Услови за постојећу електроенергетску мрежу

Напонске прилике у насељу нису у задовољавајућем стању и постоји велико оптерећење постојећих трафо станица.

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

Због тога је потребно за подручје овог насеља испланирати и изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру, тако да се планира напајање и садашњих потрошача из будућих трафо станица.

Услови за планирану електроенергетску мрежу

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу према плану инвестиција "ЕД Панчево". Средњенапонска мрежа ће се извести подземно. У случају техничких немогућности, дозвољава се ваздушна СН мрежа са једне стране улице.

НН мрежу извести подземно. За ове мреже коридори су предвиђени са обе стране улица.
У случају техничких немогућности, дозвољава се ваздушна НН мрежа са једне стране улице.

Приликом пројектовања је неопходно придржавати се свих важећих техничких прописа који регулишу ову област.

Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

На основу планиране потрошње (и њеног пораста), изградиће се нове ТС на 20/0,4КВ, са одговарајућим 20КВ и 0,4КВ коридором:

- на локацији у близини вишепородичног објекта 1 (према одговарајућем графичком прилогу) планирана је једна ТС - напајање ове трафостанице предвидети двоструким средњенапонским (20КВ) кабловским водом са постојећег средњенапонског кабловског вода између ТС „Тесла 12“ и ТС „Пекара“;
- у делу насеља оивиченог улицама С.Шуплјикца, Пролетерске, Граничарске, М.Марковић, планиране су две ТС (локације према одговарајућем графичком прилогу) - напајање трафостанице предвидети двоструким средњенапонским (20КВ) кабловским водом са постојећег средњенапонског кабловског вода између ТС „Милка Марковић“ и ТС „Тесла 8“.

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

Услови за јавно осветлење

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

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

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

Напајање ЈО извешће се кабловима PPOOA4X35мм^2 са полагањем ужета за уземљење између стубова ЈО.

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

Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката

Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза вршиће се одговарајућим светиљкама и светлосним извором.

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

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

Телекомуникациона мрежа и објекти
Услови за постојећу телекомуникациону мрежу

Телекомуникациона инфраструктура на овом подручју је недовољна за пружање савремених телекомуникационих услуга планираним потрошачима.

Услови за планирану телекомуникациону мрежу

Анализом постојећег стања, дошло се до става да је потребно планирати нова кабловска подручја за будуће претплатнике у оквиру границе Плана, чиме ће се обезбедити потребан број телефонских прикључака за нове претплатнике.

Идејним техничким решењем за Теслу планирана је следећа расподела кабловских подручја:

- Кабловско подручје број 1 (КП1)

MSAN Тесла капацитета 600x4, обухватаће подручје ограничено следећим улицама (гледано у смеру казаљке на сату): Илије Гарашанина (обе стране), Стевана Шупљикца (десна страна), Паје Маргановића (десна страна), Михајла Обреновића (десна страна).

MSAN ТЕСЛА КП1	
Постојећи претплатници	799
Захтеви	86

- Кабловско подручје број 2 (КП2)

MSAN Тесла капацитета 600x4, обухватаће подручје ограничено следећим улицама (гледано у смеру супротном од казаљке на сату): Милана обреновића (лева страна), Михајла Обреновића (лева страна), Пролетерска (лева страна), Милке Марковић (лева страна), Јосифа Маринковића(лева страна).

MSAN ТЕСЛА КП 2	
Постојећи претплатници	749
Захтеви	65

- Кабловско подручје број 3 (КП3)

MSAN Тесла капацитета 500x4, обухватаће подручје ограничено следећим улицама (гледано у смеру казаљке на сату): Милана обреновића (десна страна), Михајла Обреновића

(десна страна), Јосифа Маринковића (десна страна), Паје Маргановића (десна страна), па све до објеката који се налазе у Стеријиној улици а који припадају другом кабловском подручју.

MSAN ТЕСЛА КП 3	
Постојећи претплатници	492
Захтеви	75

- Кабловско подручје број 4 (КП4)

MSAN Тесла капацитета 300x4, обухватаће подручје ограничено следећим улицама (гледано у смеру казаљке на сату): Милке Марковић (десна страна), Стевана Шупљикца (десна страна), Граничарска (обе стране), Пролетерска (десна страна).

MSAN ТЕСЛА КП 4	
Постојећи претплатници	164
Захтеви	47

Планирана је дистрибутивна мрежа тако да се прихвате сви постојећи претплатници без употребе двојних прикључака или уређаја за вишеструко искоришћење парица.

Главни каблови треба да буду пуњени, са изолацијом од полиетилена и слојевитим омотачем пречника проводника 0,4мм.

Приликом пројектовања придржавати се прописа ЗЈПТТ као и свих важећих техничких прописа, који регулишу ову област.

Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења

На основу услова "Телеком Србија" (Бизнис План за 2008.годину), допис број 09/2358/360/1 од 22.05.2008.године, на подручју АТЦ "Панчево" планирана је монтажа indoor варијанте мултисервисног приступног чвора MSAN "Тесла", на адреси Милана Обреновића бр.3, у просторији бивше котларнице.

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

- просторија мора бити лако приступачна са уличне стране за особље и за улаз каблова и прилаз службених возила,
- површина просторије треба да буде површине 20-25м^2, а висине 2.60-2.80м, а за јавну површину простор је 5x5м,
- у просторији обезбедити засебно ел.бројило, и једносмерни напон -48V, напон, 230/400V, 50Hz, за прикључење телекомуникационе опреме,
- уземљење просторије мора бити изведено према прописима,
- кроз поменуту просторију не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације,
- просторија за смештај ТК опреме ће бити повезана оптичким каблом на матичну централу,

У насељу уградити антенски систем и базне станице мобилних телекомуникација, по плановима развоја надлежних предузећа и у складу са новим технологијама развоја ових система, да би се омогућио рад овог система на целом планском подручју.

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

Приликом пројектовања придржавати се прописа ЗЈПТТ као и свих важећих техничких прописа, који регулишу ову област.

КДС мрежа и објекти

Услови за постојећу КДС мрежу

У насељу не постоји КДС мрежа.

Услови за планирану КДС мрежу

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

КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката, а у складу са важећим законским прописима.

КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно.

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

Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката

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

Препоручује се да се уради једна студија, како би се решили сви проблеми у вези кабловског дистрибутивног система.

<u>Термоенергетска инфраструктура</u>

План термоенергетске инфраструктуре се заснива на опредељењу:

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

У обухвату плана има изграђених термотехничких инсталација значајног капацитета.

Табела: Нормативи потрошње

	Просечна стамбена површина домаћинства	**Просечна пословна површина бруто**
Површина	80 m^2	60 m^2
Нормативи	1.2 m^3/h	1.5 m^3/h

Топловодна мрежа и постројења

ЈКП Грејање својим дописом од 19.05.2008 заведеним под бројем Г-281 ТР/УО-1278 обавештава да је у делу насеља је у току изградња вреловодне инфраструктуре од топлане Котеж до насеља Тесла и Стрелиште. За овај вреловод у међувремену је предат захтев за употребну дозволу бр. 351-1439/08 од 12.12.2008 год. Траса вреловода иде кроз блок стамбених зграда и њиме се обезбеђује неометано снабдевање свих осталих корисника у вишепородичним објектима. Очекује се повећање предаје топлотне енергије са око 9MW на

20MW плус прикључење нових објеката до 10MW, тако да се очекује капацитет до 40MW. Овим вреловодом могуће је прикључити и пословне објекте као и објекте малих или средњих индустријских објеката дуж парне стране улице Милоша Обреновића, трасом која је предвиђена за изградњу вреловодног прстена датим у ГП Панчева. То ће умногоме допринети појефтињењу изградње и рационалну потрошњу топлотне енергије. При оваквом опредељењу мора се водити рачуна о режиму потрошње топлотне енергије горе наведених потрошача како у погледу времена загревања тако и у погледу адекватног мерења утрошка топлотне енергије за сваког корисника.

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

Термоенергетска мрежа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Котларнице		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 као и Интерне стандарде дистрибутера.

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

Топловоде извести према захтевима дистрибутера и важећим техничким прописима.

За топловоде у улици М. Обреновић издато је решење о одобрењу за изградњу бр 5-16-353-288/09 од 07.09.2209. год. За топловод. у од шахта у улици С. Новаковића је издата локацијска дозвола бр 5-16-353-438/2009 од 02.08.2010. год.

Гасоводна мрежа и постројења

Гасификација подразумева гасификацију подручја изградњом гасног примарног и секундарног гасног система као и комплетне гасне инфраструктуре укључујући МРС, КМРС, гасне котланице. Генералним планом Панчева предвиђена је изградња РМРС 5 у непосредном окружењу обухвата плана која би својим капацитетима задовољила све планиране потрошаче.

У делу обухвата плана постоји већ изграђена али неупотребљива и неповезана гасна мрежа. Нови гасовод положити у тим већ „заузетим“ коридорима. Снабдевање овог подручја гасом обезбедиће се из планираних примарних и дистрибутивних гасовода. "СРБИЈА ГАС"-Нови Сад је својим дописом од 14.02.2008 заведеног под бројем 05-10788/07-(1394) дозволила могућност прикључења на гасну мрежу. Примарна гасна мрежа описује део насеља Тесла. Планирани капацитет РМРС 5 је 3000Nм^3/h и обезбеђује снабдевање насеља Тесла и Нови Свет. РМРС 5 обезбедиће снабдевање гасом за око 550 индивидуалних потрошача и пословне објекте у перспективи. Након изградње вреловодне мреже и замене гасних котларница истом, неће бити потребно коришћење постојећих МРС и исте ће се користити само у време екстремно ниских температура у вршној потрошњи топлоте.

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

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

- изградње секундарне гасне мреже,
- гасификације објеката са КМРС које би обарале притисак са 3-6bar и
- изградње гасних котларница у појединим објектима са инсталацијом централног грејања или

- уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици (стану, пословном простору, локалу, радном комплексу ..) са етажним централним грејањем или пак
- изградње разводне гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама или
- изградње примарне гасне мреже са МРСза сваку групу потрошача посебно.

Из разлога различитих потреба за различите облике потрошње гаса планиране су трасе и градског и дистрибутивног гасовода.

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

Гасоводи и припадајући објекти		
Мрежа/објекат	Заштзона/појас	Правила / могућност изградње
Градски гасовод (p=6 do12 bar)	Минимум 3 м, обострано од ивице гасоводне цеви.	Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода условљена је важећим Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88). За добијање сагласности за градњу објеката у близини гасоводних мрежа и објеката потребно је испоштовати стандарде надлежног дистрибутера. нпр.ЈП Србија гас: Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године.
Дистрибутивни и градски гасовод (p do 4/6 bar)	Минимум 1 м, обострано од ивице гасоводне цеви.	Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода условљена је важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“ бр 20/92), Правилником о техничким нормативима за кућни дасни прикључак за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“ бр 20/92) и Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88). За добијање сагласности за градњу објеката у близини гасоводних мрежа и објеката потребно је испоштовати стандарде надлежног дистрибутера. нпр. ЈП Србија гас: Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године.
Мернорегулационa станица (МРС) (p= do 12 bar)		Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитној зони. Изградња у близини МРС условљена је важећим Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88). За добијање сагласности за градњу објеката у близини ових мрежа и објеката потребно је испоштовати стандарде надлежног дистрибутера. нпр. . ЈП Србија гас: Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године.

У графичком прилогу планиране трасе гасне и топловодне-вреловодне инфраструктуре дате су у уличним профилима. Дозвољава се изградња истих и ван регулације улице под условом да се гради на јавним – осталим површинама (зеленило).

Зелене површине

Јавно зеленило у регулацији улица

Дуж саобраћајних површина свих врста формиране су линеарне зелене површине заштитног карактера у којима ће се садња погушћавати због већег заштитног ефекта. У предходном периоду непланski и појединачно су спровођене инфрструктурне инсталације и на појединим местима су непрописно близу дрворедима, нарочито у улици Милоша Обреновића (некадашња Паје Маргановића). На таквим локацијама ће се постепено вршити измештање дрвореда на планиране трасе.

Приликом избора врста за ову намену пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања, у првом реду мотора са унутрашњим сагоревањем.

Унос садног материјала мора бити усаглашен са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл.лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте.

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

Концепција организовања зелених површина треба да је таква да се уклопи у окружење. Заштитни зелени појас по ободу насеља Тесла, а према улици Стевана Шупљикца би требало формирати врстама које су у складу са климатским, педолошким условима и са изворном фитоценозом.

У оквиру постојећих саобраћајница у којима има површина за линеарно зеленило, оно би требало да буде само реконструисано уз замену оболелих или оштећених стабала и подсађивање на местима на којима је уклоњена висока вегетација.

Постоји и велики број саобраћајница са уским профилима у којима нема већих слободних површина и након њихових реконструкција треба користити врсте које немају коренов систем који ће временом негативно утицати на саобраћајне површине тј. користити кугласте форме јасена, јаворе и сл., избегавајући липе и платане. То су стамбене саобраћајнице које ће у већини случајева бити потпуно поплочане/асфалтиране. Један мањи број ће имати простор за линеарно зеленило у довољној ширини па се у таквим случајевима се може користити жбунаста вегетација, евентуално и ниске дрвенасте врсте у комбинацији са дрворедима, а што ће зависити од распореда инфраструктурних инсталација.

У оквиру саобраћајница линеарно зеленило се планира у дужини од 7.234,00м, док је за 32.182м потребна делимична реконструкција дрвореда (замена оболелих или оштећених стабала). Уз приступне саобраћајнице планираним стамбеним објектима планира се подизање 700,00м дрвореда.

Дуж постојећих саобраћајница, а приликом евентуалне раконструкције, мора се обезбедити довољно простора за развој коренове масе тј. за садњу дрвећа уске крошње 2,50-3,0м, за садњу дрвећа широке крошње 3,5-4,5м, за солитерна стабла широке крошње 3,5x3,5м и за стабла солитерног положаја, а са широком крошњом 2,5x2,5м. У оквиру улица које су формиране предвидети попуну постојећих дрвореда, а како би се смањио негативан утицај постојећих дрвореда платана и липа на поплочања у оквиру саобраћајница, планира се њихова сукцесивна замена кугластим формама.

У оквиру паркинг простора, за управно паркирање на три паркинг места планирати по једно стабло, а за подужно на свака два паркинг места по једну садницу.

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

Јавне парковске површине

На подручју обухваћеном овим планом нема парковских површина. Све веће зелене површине сврставају се у блоковско зеленило.

Друге јавне зелене површине

Од јавних зелених површина присутно је зеленило предшколске установе које износи 2.532м². У оквиру овог комплекса акценат се ставља на разноврсност садног материјала, а ради едукативног ефекта зелене површине, уз могућност њеног оплемењивања скулптурама, фонтанама и сл. Овде се мора обратити посебна пажња приликом избора врста зеленила, при евентуалној реконструкцији, обзиром на узраст корисника тог објекта и простора у његовом окружењу.

Не дозвољава се унос вегетативног материјала са трновима или отровном деловима хабитуса.

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

Зеленило у оквиру дечје установе треба да формира заштитни појас по ободу и ту ће се деловање високе вегетације употпунити засадима жбуња да би се заштитни ефекат повећао.

Насеље Тесла има зелене површине у оквиру блокова вишепородичног становања и на тим просторима би, као нова категорија зелених површина, требало да се појаве зелени тргови (комбинација поплочаних површина и дрвећа) нпр. на местима где се укрштају поједине саобраћајнице, у делу за централне садржаје насеља, делу уз објекте за спорт и рекреацију.

На просторима око објеката јавног карактера треба предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта.

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 насеља нису апсолутно дефинисане, али би требало да формирају складну целину уз комбинацију различитих облика, величина и састава у зависности од дела постојећег стања и просторних могућности.

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.

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

Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м 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 затравнити квалитетном смешом трава.

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

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

7.1.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

Јавне саобраћајне површине

Улична мрежа/ранг саобраћајница

Планирани комплекс насеља "Тесла" у Панчеву лоциран је источно од центра Панчева и удаљен је од центра око 1,6км.

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

Са јужне стране комплекса се граничи са градском саобраћајницом у улици Милоша Обреновића.

Са северо-западне стране границу комплекса представља траса постојеће саобраћајнице у улици Милке Марковић која је дефинисана осовинским тачкама Ns 31, Ns 168, Ns 30, Ns 146, Ns 140 и Ns 56.

Са западне стране границу комплекса представља траса постојеће саобраћајнице у улици Стеријиној која је дефинисана осовинским тачкама Ns 25’ и Ns 33’.

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

Примарне насељске саобраћајнице чине улице Михајла Обреновића, Пролетерска, Илије Гарашанина, Милана Обреновића и Стојана Новаковића. Наведене саобраћајнице врше дистрибуцију саобраћаја из насеља и унутар наведеног насеља. Са источне стране саобраћајнице у улици М. Марковић и Илије Гарашанина остварују саобраћајну везу са градском саобраћајницом Стевана Шупљикца која представља деоницу државног пута првог реда бр. 1/9, а са јужне стране насеље је преко саобраћајнице у улици Михајла Обреновића повезана са градском саобраћајницом у улици Милоша Обреновића.

Јавни градски саобраћај

Линије јавног градског - аутобуског превоза пролазе градском саобраћајницом Милоша Обреновића, насељском саобраћајницом Милана Обреновића Илије Гарашанина и Стевана Шупљикца, као и улицама Лава Толостоја, Милке Марковић и Стевана Шупљикца и преко истих становници остварују везу са центром и околним насељима.

У улицама кроз које пролазе линије јавног градског превоза обезбедиће се аутобуска стајалишта у складу са важећим правилником о минималном опремању аутобуских стајалишта. Аутобуска стајалишта извешће се са просторним нишама ван коловоза.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Услови за планиране саобраћајне површине

Приоритетан значај у наредном планском периоду имаће изградња - реконструкција постојећих саобраћајница у складу са датим ситуационим решењем. Планиране саобраћајне површине ће се ускладити са изведеним саобраћајним површинама.

У главним насељским саобраћајницама (уводно – изводним), у зависности од развојних могућности изградиће се бициклистичке односно удвојене пешачко бициклистичке стазе које ће повезивати насеље са постојећим бициклистичким стазама у улицама Стевана Шупљикца, Милоша Обреновића и Лава Толстоја.

Саобраћајнице које припадају предметном простору задржавају своје постојеће регулационе ширине, трасе и функционалне карактеристике, и оне углавном одговарају саобраћајним потребама корисника простора и планираним наменама површина.
Мрежа насељских саобраћајница издиференцирана је тј. извршена је категоризација улица према значају, улози и важности у оквиру саобраћајног система насеља. За предметни комплекс планирани су следећи рангови- категорије улица:

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

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

При одређивању регулационих ширина саобраћајница вршено је усклађивање са просторним могућностима задатих траса, рангом саобраћајница и имовинско правном статусу земљишта и објеката. Регулационе ширине планираних примарних - сабирних саобраћајница планиране су у принципу око 22,0м. Од саобраћајних површина у истима предвиђени су коловози за двосмерни саобраћај ширине до 7,2м и пешачке тј. пешачко-бициклистичке стазе од 1,5м тј. 3,0м ширине. У насељу у оквиру планираних регулационих ширина саобраћајница, решиће се потребе стационарног саобраћаја путничких аутомобила.

У централном делу насеља (у зони пијаце) обезбедиће се адекватан број места за такси возила – такси стајалишта.
Просечне ширине стамбених саобраћајница планиране су од 10,0м до 16,0м. Планиране саобраћајне површине у овим саобраћајницама чине коловози за двосмерни саобраћај ширине 5,0м и пешачке стазе ширине 1,5м.

Саобраћајнице чија је просечна регулациона ширина мања од 6,0м представљају ранг интегрисаних и колско- пешачких саобраћајница и на истима ће се сви видови саобраћаја одвијати преко јединствених - универзалних коловозних површина ширине од 3,0м до 5,0м и тротоарима ширине до 1,5м где то просторне могућности дозвољавају.
За насеље „Тесла“, планирано је повећање уличне мреже саобраћајница за око 470м а укупна дужина уличне мреже износиће око 5,4км. Површина под саобраћајницама износиће око 8,94ха. У насељу је планирана изградња нових бициклистичких стаза у дужини од око 1000м и око 400-450 нових паркинг места.

Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга, за линије ЈГП-а које улазе у насеље Тесла планирати аутобуска стајалишта са просторним нишама и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта.
Коловозе у саобраћајницама кроз насеље „Тесла“ изградити у планираним ширинама до 7,2 м ширине. Од саобраћајних површина изградити и бициклистичке, удвојене пешачко – бициклистичке стазе ширине од 1,5м.
У складу са просторним могућностима, а у фази пројектовања, на раскрсници улица Лава Толстоја, Милке Марковић, Јосифа Маринковића и Љубомира Ковачевића могуће је предвидети кружни регулатор ради безбеднијег одвијања динамичког саобраћаја.
Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима тј. за лако и средње саобраћајно оптерећење.
Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

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

стационарни саобраћај и пешачки саобраћај. Изградња се односи на пробијање (продужавање) улице Ј. Ристића а за потребе како постојећих тако и планираних објеката.
Коловозни застори ових саобраћајница су асфалтни. Носивост коловозних конструкција одређује се према врсти тј. намени и планираним саобраћајним оптерећењима односно за лако саобраћајно оптерећење.
Пешачке стазе обрадити са асфалтним или бетонским (одговарајуће префабриковане бетонске плоче и сл.) засторима.
Габритне ивице датих саобраћајних површина обрадити одговарајућим – стандардним колским и пешачким ивичњацима.
Подужне и попречне профиле саобраћајница ускладити са датим нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода.
У оквиру зелених површина у саобраћајницама могу се постављати билборди, рекламне, информативне табле и сл. Ови објекти морају бити удаљени мин. 1,0м од ивице коловоза. Положај предметних објеката, величина, облик и боја не смеју смањивати прегледност возилима, утицати на безбедност саобраћаја или заклањати саобраћајну сигнализацију и сл.
Да би саобраћајни систем комплекса одговорио планираним потребама за ефикасно функционисање и безбедан саобраћај, уличну мрежу и пратеће саобраћајне капацитете потребно је опремити адекватном – оптималном саобраћаном сигнализацијом. Удаљеност вертикалне саобраћајне сигнализације од ивице коловоза је 1,0м а изузетно може бити минимум 0,5м.
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 друге јавне саобраћајне површине

Положај насеља „Тесла“ са аспекта саобраћаја је веома повољан у односу на централну зону и остале садржаје у граду.
Са северо-источне стране комплекс се граничи са градском саобраћајницом која на проласку кроз градску територију представља деоницу државног пута првог реда (магистрални пут) бр. 1.9.

У непосредном окружењу насеља (уз трасу улице С. Шупљикца) пролази траса железнице (са стајалиштима) и такав положај омогућује насељу остваривање непосредних веза са окружењем и ширим простором (траса Беовоза (Београд) и веза са пругом ка Вршцу..) а самим тим и саобраћајним системом Републике Србије.

Ваздушни саобраћај се остварује преко Сурчинског аеродрома.

Јавно зеленило у регулацији улица

Дуж саобраћајних површина свих врста формиране су линеарне зелене површине заштитног карактера у којима ће се садња погушћавати због већег заштитног ефекта. У предходном периоду непланског и појединачно су спровођене инфрструктурне инсталације и на појединим местима су непрописно близу дрворедима, нарочито у улици Милоша Обреновића (некадашња Паје Маргановића). На таквим локацијама ће се постепено вршити измештање дрвореда на планиране трасе.

Приликом избора врста за ову намену пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања, у првом реду мотора са унутрашњим сагоревањем.

Унос садног материјала мора бити усаглашен са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл.лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте.

Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој

разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте.

Концепција организовања зелених површина треба да је таква да се уклопи у окружење. Заштитни зелени појас по ободу насеља Тесла, а према улици Стевана Шупљикца би требало формирати врстама које су у складу са климатским, педолошким условима и са изворном фитоценозом.

У оквиру постојећих саобраћајница у којима има површина за линеарно зеленило, оно би требало да буде само реконструисано уз замену оболелих или оштећених стабала и подсађивање на местима на којима је уклоњена висока вегетација.

Постоји и велики број саобраћајница са уским профилима у којима нема већих слободних површина и након њихових реконструкција треба користити врсте које немају коренов систем који ће временом негативно утицати на саобраћајне површине тј. користити кугласте форме јасена, јаворе и сл., избегавајући липе и платане. То су стамбене саобраћајнице које ће у већини случајева бити потпуно поплочане/асфалтиране. Један мањи број ће имати простор за линеарно зеленило у довољној ширини па се у таквим случајевима се може користити жбуната вегетација, евентуално и ниске дрвенасте врсте у комбинацији са дрворедима, а што ће зависити од распореда инфраструктурних инсталација.

У оквиру саобраћајница линеарно зеленило се планира у дужини од 7.234,00м, док је за 32.182м потребна делимична реконструкција дрвореда (замена оболелих или оштећених стабала). Уз приступне саобраћајнице планираним стамбеним објектима планира се подизање 700,00м дрвореда.

Дуж постојећих саобраћајница, а приликом евентуалне раконструкције, мора се обезбедити довољно простора за развој коренове масе тј. за садњу дрвећа уске крошње 2,50-3,0м, за садњу дрвећа широке крошње 3,5-4,5м, за солитерна стабла широке крошње 3,5x3,5м и за стабла солитерног положаја, а са широком крошњом 2,5x2,5м. У оквиру улица које су формиране предвидети попуну постојећих дрвореда, а како би се смањио негативан утицај постојећих дрвореда платана и липа на поплочања у оквиру саобраћајница, планира се њихова сукцесивна замена кугластим формама.

У оквиру паркинг простора, за управно паркирање на три паркинг места планирати по једно стабло, а за подужно на свака два паркинг места по једну садницу.

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

Јавне парковске површине

На подручју обухваћеном овим планом нема парковских површина. Све веће зелене површине сврставају се у блоковско зеленило.

Друге јавне зелене површине

Од јавних зелених површина присутно је зеленило предшколске установе које износи 2.532м². У оквиру овог комплекса акценат се ставља на разноврсност садног материјала, а ради едукативног ефекта зелене површине, уз могућност њеног оплемењивања скулптурама, фонтанама и сл. Овде се мора обратити посебна пажња приликом избора врста зеленила, при евентуалној реконструкцији, обзиром на узраст корисника тог објекта и простора у његовом окружењу.

Не дозвољава се унос вегетативног материјала са трновима или отровном деловима хабитуса.

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

Зеленило у оквиру дечје установе треба да формира заштитни појас по ободу и ту ће се деловање високе вегетације употпунити засадима жбуња да би се заштитни ефекат повећао.

Насеље Тесла има зелене површине у оквиру блокова вишепородичног становања и на тим просторима би, као нова категорија зелених површина, требало да се појаве зелени тргови (комбинација поплочаних површина и дрвећа) нпр. на местима где се укрштају поједине саобраћајнице, у делу за централне садржаје насеља, делу уз објекте за спорт и рекреацију.

На просторима око објеката јавног карактера треба предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта.

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 насеља нису апсолутно дефинисане, али би требало да формирају складну целину уз комбинацију различитих облика, величина и састава у зависности од дела постојећег стања и просторних могућности.

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.

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

Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м 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 затравнити квалитетном смешом трава.

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

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

Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Водовод

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели све према условима ЈКП ВИК.
- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. За стамбене објекте колективног становања и пословне просторе поставља се глави водомер, а унутар објекта или водомерног шахата могуће је поставити контролне воомере све у складу са условима ЈКП ВИК
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Канализација

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) за објекте колективног становања и пословних

простора или цевне ревизије за индивидуалне стамбене објекте. Ревизиони шахтови и ревизије се постављају 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 све према условима ЈКП ВИК.
- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључукак 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 .

Електроенергетска мрежа и објекти

Према условима надлежне Електродистрибуције Панчево .
Планирани су коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски. Каблирање ће се извести 20 KV каблом типа XHE 49A 3X(1X150мм2); У случају техничких немогућности, дозвољава се ваздушна СН мрежа са једне стране улице.

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу, двострано, НН мрежа ће се извести кабловски, каблом типа PPOO A 4X150мм2. У случају техничких немогућности, дозвољава се ваздушна НН мрежа са једне стране улице ;

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

Сучељавање струјних кругова и изводе на стубове НН мреже у суседним улицама извести преко посебног осигурача у КПО.
Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилом улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.

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

Електроенергетске подземне каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза;

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.

Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево.

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 трасе, 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 ниских притиска	0,4	0,4
Електроенергетски кабл до 10КВ	0,5	0,5
Електроенергетски кабл преко 10КВ	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,а све према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево.

- испланирати места за монтажу самостојећих изводних стубића уз сам објекат или у јавној површини, капацитета 10x2 или 20x2,
- за физичка лица, за сваки објекат планирати привод минималног капацитета 1x4,
- за правна лица, за сваки објекат планирати привод минималног капацитета 1x4,
- каблови се завршавају у VVD кутијама које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица,
- од изводног ормарића до VVD кутије на објекту потребно је положити цев Ø 50мм
- у случају да је потребно монтирати стубић већег капацитета, у објекту са више домаћинстава планирати унутрашњи извод у објекту.
- телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

КДС мрежа и објекти

КДС мрежу градити на основу главних пројеката, у складу са важећим законским прописима.

КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;

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

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

Термомашинске инсталације

- За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса обезбедити довољне количине гаса у постојећој и планираној гасификационој мрежи.
- Постојеће, новопланиране и реконструисане пословне, производне и друге објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом, као и вентилацију:
  - Изградње дистрибутивне гасне мреже
  - гасификације објеката изградњом МРС
  1. изградње гасних котларница
  2. уградње гасних комби бојлера, локалних гасних пећи
  3. гасних калорифера у зависности од потреба инвеститора

  а за потребе загревања
  - вентилације просторија према намени, припреме топле потрошне воде као и за технолошке потребе.
- До реализације изградње гасне мреже и стварања услова за прикључење потрошача на исте као и за случај да на подручјима нису заинтересовани потенцијални корисници за те услуге загревање простора на тим подручјима/објектима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају. Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег, уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју.
- Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити посебне услове који су дефинисани важећим законским прописима (гасне котларнице, гасни димњаци, вентилација ...).
- Сви потрошачи гаса, без обзира да ли се прикључује на средњи или високи притисак, морају 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.
- Термомашинске инсталације пројектовати и извести према максимално планираној и очекиваној потрошњи и за максималне радне притиске, све у складу са параметрима рада истих и посебним условима власника односно надлежних дистрибутера.
- Капацитете термомашинских инсталација - нових гасовода и евентуалних топловода, димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.
- Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- Прикључење објеката изводити најкраћим путем, нормално на постојећу или планирану инсталацију - дистрибутивну мрежу у улицама (јавним површинама) на коју објекти имају директну везу.
- За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.
- На прикључцима појединих потрошача према потреби предвидети елементе за затварање, регулацију, одводњавање и мерење потрошње.
- Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топловоди и др.) водити углавном подземно у јавним површинама у зеленим појасевима или испод тротоара тј. по могућству ван коловозних површина, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима паралелног вођења гасовода обезбедити растојање не мање од 30 цм између оса гасовода. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. У случају да се због уског

профила улице инсталације морају водити паралелно на малом одстојању обезбедити заштиту инсталација. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.

- За исправно и безбедно функционисање система и одржавање ових инсталација предвидети адекватну компензацију термичих дилатација, термичку изолацију, антикорозивне заштите а цевоводе поставити са прописним падовима и по потреби опремити затварачима, испустима за одводњавање и свим осталим неопходним елементима.
- Минималне пречнике цевне мреже, материјал цеви и др. прописује интерни стандард надлежног дистрибутера тј. предузећа које газдује са тим инсталацијама.
- Постојећа мрежа која се не предвиђа за реконструкцију, се задржава до момента када се у редовном одржавању мреже укаже потреба за реконструкцијом појединих делова мреже. Реконструкцију је потребно извршити по траси постојеће мреже, или непосредно уз постојећу мрежу.
- Водити рачуна о уклапању и повезивању новопланираних инсталација са постојећим припадајућим инсталацијама, тако да чине јединствене системе.
- 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 искоришћења отпадне топлотне-расхладне енергије.
- 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.
- Сва опрема и елементи предметних инсталација, који се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити од одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
- Даје се могућност фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и развоја града.
- Техничку документацију као и извођење предметне инфраструктуре радити у складу са позитивним законским прописима, нормативима и интерним стандардима и условима (сагласностима) надлежних дистрибутера - предузећа које газдује са том инсталацијом. Осим ових наведених правила уређења и грађења, придржавати се и посебних датих услова/сагласности од стране надлежних дистрибутера наведених у тексту.

7.2. Економска анализа и процена улагања из јавног сектора

4. ЕКОНОМСКО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОПРЕМАЊА

Уређење јавног и грађевинског земљишта - предмер и вредност радова (орјентационо)

Радови на уређењу јавног грађевинског	врста	Јединица мере	интервенција Реконструкција	интервенција Ново	УКУПНО орјентационо	Вредност у DIN.
ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА						
Водовод дистрибутивни Ø150		m	500		500	7.125.000,00 Din.
Водовод дистрибутивни Ø100		m	500		500	5.700.000,00 Din.
					Водовод	**12.825.000,00 Din.**
Фекална канализација						
колектори		m	300		300	8.550.000,00 Din.
секундарна мрежа	Ø 250mm	m	700		700	13.300.000,00 Din.
					Фекална канализација	**21.850.000,00 Din.**
Атмосферска канализација						
колектори		m	500		500	16.625.000,00 Din.
секундарна мрежа	Ø 300mm	m	500		500	11.875.000,00 Din.
					Атмосферска канализација	**28.500.000,00 Din.**
	УКУПНО ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА					**63.175.000,00 Din.**
ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ						
каблови	20 KV подземни	km	0	1,2	1,2	6.042.000,00 Din.
каблови	1 KV подземни	km	5	2,5	7,5	26.600.000,00 Din.
Јавно осветљење		km		6	6	23.484.000,00 Din.
ТТ инсталације	развод	km		3	3	12.825.000,00 Din.
МСАН ТТ централа		kom		1	1	4.750.000,00 Din.
Трафо станице		kom		3	3	8.550.000,00 Din.
	УКУПНО ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ					**82.251.000,00 Din.**
ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ						
Гасовод	секундарни	km	3,8		3,8	21.660.000,00 Din.
Топловод	секундарни	km	2,2		2,2	25.080.000,00 Din.
	УКУПНО ТЕРМОТЕХНИКА					**25.080.000,00 Din.**
САОБРАЋАЈ						
коловози средње и тежак саобраћај		m^2	2350		2350	12.278.750,00 Din.
паркинг			5625		5625	18.703.125,00 Din.
Пешачке и бициклистичке стазе		m^2	1500		1500	4.987.500,00 Din.
	УКУПНО САОБРАЋАЈ					**35.969.375,00 Din.**
ЗЕЛЕНИЛО						
Дворeди		m	940		940	893.000,00 Din.
Зеленило		m^2	1.865,00		1865	4.429.375,00 Din.
	УКУПНО ЗЕЛЕНИЛО					**5.322.375,00 Din.**
					УКУПНО	**211.797.750,00 Din.**

7.3. Услови и мере заштите простора

Стање животне средине у Панчеву, последица је деловања неколико фактора: природних услова, урбане физичке структуре, привредне активности (нарочито хемијске индустрије тзв. јужне зоне), саобраћаја и друштвено-економских процеса.

Квалитет животне средине је генерално незадовољавајући, и захтева примену свих расположивих мера ради његове заштите и побољшања, и то кроз ангажовање свих релевантних градских структура јер се не може посматрати и решавати парцијално. То се, пре свега, односи на поштовање одредби Закона о планирању и уређењу простора и насеља, Закона о заштити животне средине, и друге законске регулативе, као и на успостављање система управљања животном средином који ће обезбедити интегрисање политике заштите животне средине у секторско планирање, затим санкционисати неодговорно понашање надлежних органа и појединаца и установити демократски начин доношења одлука чије се последице рефлектују на стање животне средине.

Стратегија заштите животне средине у овом Плану заснива се на начелима интегралног и превентивног приступа приликом привођења простора намени и изградње нових објеката, и то на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресуса, могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

Пројектанти, инвеститори и остали корисници простора дужни су да се придржавају свих Закона, прописа, Правилника, норматива и стандарда којима се регулишу пројектовање, изградња и експлоатација-коришћење објеката, затим Правилника о граничним вредностима, методама мерења емисије, критеријума за успостављање мерних места и евиденцију података и Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини .

Обзиром да не постоје систематизовани и поуздани подаци о стању и процесима у животној средини, може се само претпоставити да је животна средина делимично загађена (осим горе наведеног) и од моторизованог саобраћаја и домаћинстава. Делови насеља куда пролазе главне саобраћајнице благо су загађени штетним гасовима, честицама и буком које стварају моторна возила. Непосредна околина саобраћајница је загађена органским и неорганским материјама и тешким металима од возила и одржавања путева, нарочито зими.

Заштита биодиверзитета урбаних простора заснива се на стварању и одржавању зелених површина. Велике поплочане и/или бетониране површине као и сами објекти унутар насеља јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан албедо обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Очување биолошке разноврсности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право за здраву средину обезбеђено је Уставом РС.

Интервенције од интереса за развој зелених површина и њихову реконструкцију вршиће се на основу услова из овог плана.

Заштита вода и земљишта

Због присуства бројних загађивача, кроз израду посебног програма треба утврдити проблеме у погледу угрожавања квалитета животне седине, дефинисати мере за њену заштиту, успоставити режим санитарног надзора и мониторинга квалитета земљишта и подземних вода.

На целом градском подручју, морају се поштовати следећа правила:

- забрањено је складиштење чврстог, индустријског и опасног отпада,
- забрањена је изградња објеката који на било који начин могу угрозити животну средину или чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште,
- забрањен је транспорт опасних и штетних материја,

- није дозвољена изградња објеката који на било који начин могу загадити воду или земљиште или угрозити безбедност цевовода и животне средине,
- чврсти отпад сакупљати и евакуисати на прописан начин, а трајно одлагање отпада обезбедити на, за то предвиђеним, санитарним депонијама,
- потребна је редовна контрола наменског коришћења земљишта,
- неопходна је редовна контрола начина одвођења отпадних вода из објеката, као и одвода површинских вода кроз, за то предвиђене, градске системе, као и редовна провера стања и функционисања ових система.

Заштита ваздуха

Праћење квалитета ваздуха је основни предуслов у тежњи за постизањем европских стандарда у том погледу. Због тога је потребно обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине - у складу са европском праксом и стандадима.

Такође, треба пратити европске (и светске) тенденције коришћења обновљивих извора енергије кроз одговарајуће програме којима ће се стимулисати њихова употреба. Системом топлификације и гасификације треба значајно смањити емисију штетних материја из индивидуалних ложишта.

Посебну пажњу треба посветити изналажењу начина за штедњу енергије кроз уградњу квалитетних изолационих материјала и грађевинске столарије приликом градње нових објеката, али и подстицањем накнадне уградње термоизолације и замене дотрајале столарије у постојећим објектима, и сл.

Растерећењем саобраћаја, такође би се значајно утицало на смањење загађења ваздуха.

Заштита од буке

И у погледу заштите од буке, треба се ускладити са европском праксом и стандардима, најпре кроз обезбеђење услова за методолошко и технолошко унапређење система за мерење нивоа буке а затим и прописивањем мера којима би се њен негативан ефекат свео на прописани минимум.

Један вид заштите од буке јесте примена зеленила које може вишеструко позитивно деловати: осим смањења штетног деловања буке (кроз абсорпцију звука), оно делује и еколошки, пречишћава ваздух али и визуелно и квалитативно повећава вредност простора.

Други вид заштите од буке подразумева примену изолационих материјала и квалитетне столарије који ће онемогућити продор буке у животни и радни простор.

7.3.1. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину – мере заштите животне средине

С обзиром на то који су главни извори еколошких проблема у насељу Тесла, мере заштите се састоје у регулацији и ограничавању моторизованог саобраћаја. Неопходно је ограничити брзину кретања моторних возила у насељу и забранити саобраћај теретних возила током ноћи. Дуж оптерећених саобраћајница би требало посадити одговарајуће заштитно зеленило ради апсорбовања буке, гасова и прашине од моторизованог саобраћаја. Ова мера је посебно значајна за пограничне делове предметног подручја који су у непосредној близини улица Милоша Обреновића и Стевана Шупљикца (обилазница, магистрални пут М 1.9), односно железничког саобраћаја Првомајском улицом. Због велике оптерећености буком, пореклом од саобраћаја, предлаже се постављање одговарајућих заштитних баријера у улици Стевана Шупљикца.

При изградњи објеката извршити одговарајућу оријентацију стамбених јединица у простору, како би се умањили утицаји комуналне буке на услове становања.

7.3.2. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

Урбанистичке мере за заштиту од пожара

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

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Заштита од земљотреса

Подручје Панчева налази се на у VII зони интензитета МСК скале. То значи да се грађевински објекти морају пројектовати и градити рачунајући са сеизмичким утицајима јер, иако није било катастрофалних потреса, таква могућност се не може искључити.

Веома је важно поштовати све мере заштите од земљотреса као што су: поштовање принципа асеизмичког пројектовања објеката, примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима, поштовање урбанистичких мера заштите и смањења повредивости територије (дефинисање безбедних површина на слободном простору - паркова, тргова, игралишта - која, у случају земљотреса, представљају безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва) и сл.

Заштита од поплава

Заштита насељеног подручја од поплава подразумева предузимања сложених хидротехничких мелиорација и регулисања терена до коте дејства високих вода (насипањем, израдом дренажног система, итд.).

Веома је важно ускладити водопривредну проблематику са развојем осталих активноси града, тако да треба добро проценити постојеће стање изграђености насипа, обалоутврда, степен уређења приобалних површина и потребе насеља у непосредној и даљој будућности.

Заштита од удара грома

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

Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Оптималан развој насеља у мирнодопским условима и његово прилагођавање потребама одбране и заштите мора се обезбедити кроз усаглашавање цивилне и војне компоненте. То се односи на просторно уређење територије: распоред објеката и комплекса од значаја за одбрану земље (индустријских, енергетских и објеката робних резерви, саобраћајних објеката и сл.), распоред војних постројења, формацијских састава и сл.

Мере заштите простора обухваћеног Планом од ратних разарања и од последица које из њих проистичу, су превентивне мере од интереса за одбрану земље,

чије спровођење теба да умањи повредивост посматраног простора. Стога је потребно уградити их у сва просторна решења (намену површина, мрежу објеката друштвеног значаја, мрежу саобраћајница, техничка решења у инфраструктури, распоред слободних и зелених површина и др.) кроз принципе дисперзије, децентрализације и зонирања одговарајућих елемената сваког од сектора развоја.

7.4. Посебни услови

7.4.1. Инжињерско-геолошки услови

Почетак планирања градње насеља „Тесла“ датира из 1964. године. У ту сврху су на основу претходних истраживачких радова урађени елаборати: Инжињерско геолошке карактеристике терена „Тесла II Б“ – Панчево, геомеханичка карта „Нови свет - II „ од стране Завода за геолошка и геофизичка истраживања Београд.

Данас је насеље „Тесла“ скоро потпуно изграђено објектима од П+0 до П+10 са саобраћајницама, инфраструктуром (осим кишне канализације).

Посматрани терен је део широке алувијалне терасе на којој су еолским путем наталожене лесне наслаге.

Површину терена сачињава лес дебљине око 2м испод кога леже лесоидне суглине дебљине 1-1,5м а испод суглина леже алувијални пескови дебљине и до 30м.

Литолошки профил је следећи:

- ХУМУС дебљине 0,3-0,5м
- ЛЕС дебљине 1,2-2,0м
- СУПЕСАК дебљине 0,5-1,0м
- ФИНОЗРНИ ПЕСАК лежи на дубини од око 2,5м

Носивост тла варира у зависности од дубине фундирања и ширине темељних трака и креће се у границама од 1,0 – 2,0кн/цм ^{2} за дубине фундирања 1,5-3,0м.

Подземна вода је акумулирана у збијеној издани средњезрних пескова и прехрањује се водама Дунава и атмосферским талогом. Нивои подземних вода крећу се од 72,00 мм до 74,00 мм. Подземна вода није агресивна на бетон.

Напомена:
У појединим зградама на Тесли (улица Јована Ристића) констатована је вода у подрумима чије порекло није доказано.

7.4.1. Попис објеката за које се израђују конзерваторски или други услови

Услови заштите културно-историјског наслеђа

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву је за потребе овог Плана урадио "Услове чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Програма и Плана детаљне регулације насеља Тесла у Панчеву", бр.71/3 од 11.02.2008.год., који се у погледу заштите културно-историјског наслеђа мора у потпуности поштовати.

Заштићене природне целине

На подручју обухваћеном овим планом нема заштићених целина са вегетативним прекривачем.

Попис заштићених објеката природе

На подручју обухваћеном овим планом нема заштићених објеката природе.

Према Условима ЈКП „Зеленило“ бр. 92-260/1 од 06.02.2008год. овде се налази изузетно очуван и правилно развијен примерак врбе Salix sp. којег треба сачувати и заштитити од могућих физичких оштећења приликом привођења намени околних простора.

7.4.3. Услови за неометано кретање особа са инвалидитетом

Приликом пројектовања јавних саобраћајних површина датих овим планом (тротоар - пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. Наведене услове спровести приликом пројектовања, а у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС" бр. 18/97) као и другим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

Пројектовањем јавних површина (тротоара, пешачких стаза, пешачких прелаза, прилаза објектима и сл.), као и хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима, морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС" бр.18/97), као и другим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

Свака урбанистичка целина треба да буде опремљена са најмање једним повезаним правцем кретања (од спољне стране целине ка централној зони), на којем су отклоњене препреке које могу стварати тешкоће грађанима са смањеном способношћу кретања. Овакве правце треба међусобно повезати са онима из суседних урбанистичких целина. Такође, треба избегавати решавање пешачких простора коришћењем различитих денивелација, тј. овакви елементи се могу применити уз услов да се у истом простору остваре и правци прилагођени безбедном кретању деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Приликом планирања, пројектовања и издавања услова за пројектовање и реализацију интервенција за прилагођавање објеката лицима којима је кретање отежано, пројектанти и инвеститори су дужни да се придржавају важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту проблематике.

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.

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.

8. Правила ГРАЂЕЊА по целинама и зонама

8.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене

Грађевинско земљиште за остале намене јесте изграђено као и земљиште планирано за изградњу објеката и површина, а није одређено за грађевинско земљиште јавне намене.

Грађевинско земљиште остале намене образује се од целих и делова катастарских парцела насталих деобом и предмет су разраде пројектима парцелације и препарцелације, као и исправкама граница катастарских парцела.

Грађевинско земљиште за остале намене на предметној локацији чине грађевинске парцеле за изградњу.

Јавно коришћење простора и објеката

Грађевинско земљиште јавне намене се користи на следећи начин:

- саобраћајнице
- сервисне саобраћајнице
- МЗ "Никола Тесла"
- предшколска установа- дечији вртић
- зелена пијаца
- трансформаторске станице (ТС)
- мерно-регулационе станице (МРС)

Грађевинско земљиште остале намене

8.2. Правила грађења по зонама

Правила грађења за грађевинско земљиште остале намене по зонама је дато табеларно.

Насеље Тесла подељено је на 4 зоне:

8.2.1. Посебна Правила грађења за ЗОНУ « А » ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

зона А	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНЕ ДЕЛАТНОСТИ	
	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	У овој зони дозвољена је и изградња објеката вишепородичног становања са пратећим садржајима, и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, културе, образовања и слично (садржаји који неће реметити основну стамбену функцију већ ће допринети побољшању квалитета живота). Поред ових функција дозвољава се развој заната и осталих услужних делатности примерених стамбеној зони, а у складу са условима заштите животне средине. За објекте вишепородичног становања овим Планом ће се створити могућност за формирање парцеле по принципу објекат=парцела, па је на тај начин дефинисан њихов положај и у односу на суседне парцеле. - Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишепородичних објеката на суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност

		помоћног или пословног објекта од стамбеног не може да буде мања од 3.00м. - Објекти у приземљу не могу имати никакве испусте, а на спратним етажама и поткровљу могу имати појединачне испусте до 1.20м, док на мањем растојању не могу имати никакве испусте. - Регулациону линију испод коте тротоара немогу прећи подрумски шахтови, темељне стопе иду границом катастарских парцела (несиметричан темељ). - Код слободностојећих објеката чије терасе, стрехе и надстрешнице прелазе преко граница парцела, преко регулационе линије или регулационе која се поклапа са грађевинском линијом, може се одобрити градња објекта, у случају када су суседне парцеле у функцији јавне површине (и ако припадају категорији осталог земљишта) и то на висини изнад 3.00м од коте уличног тротоара: стреха до 1.20м дубине; балкони, еркери и сл. до 1.20м дубине (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада). - У планираним објектима, препоручује се, да ако постоје просторне могућности читаво приземље, као и подземна етажа, буде предвиђена за стационарни саобраћај са паркирањем, са стандардним паркинг местима 2,5x5,0м и манипулативним површинана 5,0до 6,0 метара, са једним или два улаз-излаза. - Уколико у приземљу /подземној етажи / - гаражи није могуће остварити потребан број паркинг места, у складу са нормативом потребан додатан број паркинг места обезбедити на јавној површини – улици (блоку). Основни услов је да за планирану делатност морају 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.
ЗОНА ВИШЕПОРО ДИЧНОГ СТАНОВАЊА	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Ноћни барови, кафеи, (уколико су у непосредном окружењу пословних и стамбених објеката под условом да обезбеђују мир у ноћним сатима на спољнем простору); производно занатсво ако не омета садржаје у окружењу (бука, Вибрације и сл...
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, односно где такве појаве не могу да се предупреде и елиминишу техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и насразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим околине, укључујући ту и саобраћај и инфраструктуру.
ГУСТИНА НАСЕЉЕН. /ЗАПОСЛЕН.	**100-200ст/ха 100 рад/ха**	
ОДНОС СТАНОВАЊА И ПОСЛОВАЊА	**преко 80%/до30%**	

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	**мах планирана П+4**	
	Висинска регулација	22м до коте венца	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	- породично становање са пословањем Из = 60% - вишепородично становање са пословањем Из = 100% - пословање Из = 50%	
	Максимални индекс изграђености	- породично становање са пословањем: Ии = 2,4 - вишепородично становање са пословањем: Ии = 5,0 - пословање: Ии = 1,0	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦ.	тип објекта	мин. величина парцела	мин. ширина парцела
Правила парцелације за .. ...(нпр за пород стан, радне зоне..)	СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ: У НЕПРЕКИДНОМ НИЗУ : У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ : ПОЛУ АТРИЈУМСКИ : АТРИЈУМСКИ :	150 m ² 150 m ² 200 m ² 150 m ² 150 m ²	10.00 m 6.00 m 9.00 m 9.00 m 12.00 m
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Положај, облик, правила за спајање/цепање парцела и сл.	Овим Планом за објекте вишепородичног становања ће се стећи услови за формирање парцеле по принципу објекат = парцела	
Положај према границама суседних парцела	Вишепородично становање са пословањем и пословање:	За објекте вишепородичног становања овим Планом ће се створити могућност за формирање парцеле по принципу објекат=парцела, па је на тај начин дефинисан њихов положај и у односу на суседне парцеле. - Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишепородичних објеката на суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност помоћног или пословног објекта од стамбеног не може да буде мања од 3.00м. - Објекти у приземљу не могу имати никакве испусте, а на спратним етажама и поткровљу могу имати појединачне испусте до 1.20м, док на мањем растојању не могу имати никакве испусте. - Регулациону линију испод коте тротоара немогу прећи подрумски шахтови, темељне стопе иду границом катастарских парцела (несиметричан темељ). - Код слободностојећих објеката чије терасе, стрехе и надстрешнице прелазе преко граница парцела, преко регулационе линије или регулационе која се поклапа са грађевинском линијом, може се одобрити градња објекта, у случају када су суседне парцеле у функцији јавне површине (и ако припадају категорији осталог земљишта) и то на висини изнад 3.00м од коте уличног тротоара: стреха до 1.20м дубине; балкони, еркери и сл. до 1.20м дубине (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).	
Правила и услови за интервенције	- дозвољава се реконструкција приземља - односно свих функционалних етажа са променом намене простора у пословни, величине и садржаја за делатност која је дозвољена у оквиру вишепородичних стамбених објеката,		

на постојећим објектима	- доградња етаже на постојећим објектима није дозвољена изван оквира максималне спратности, - дозвољено је само постављање косог крова у циљу санације равних кровова или кровних тераса, али тако да не нарушава естетске норме и архитектуру самог објекта и уз поштовање свега наведеног у поглављу о зони А - постојећи тавански простори могу се реконструисати у стамбени простор и то као једна поткровна етажа, у том смислу дозвољенаа је изградња назитка до макс. 1,20м.

8.2.2. Правила грађења за ЗОНУ « Б» ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

зона Б	**СТАМБЕНО-ПОСЛОВНЕ ДЕЛАТНОСТИ**	
ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	<u>Породично становање са пословањем:</u> - Ако је објекат на мин. 1.00м од заједничке границе, на том делу објекта дозвољени су само отвори са високим парапетом мин. висине 1.80м. Нагиб кровних равни може бити и према суседу, уз услов да кровна стреха (заједно са олуком) остане у границама сопствене парцеле као и да се одводњавање атмосферских вода усмери такође ка сопственој парцели. - Ако је објекат на мин. 3.00м од заједничке границе (изузетно 2.50м - односно мора се обезбедити нужни колски пролаз ове ширине у дубину парцеле), на том делу објекта дозвољени су отвари стамбених просторија. - Ако је објекат на заједничкој граници према суседу, на делу објекта према суседу није дозвољено отварање отвора, а кровне равни морају бити орјентисане према сопственој парцели (према суседу поставити калкански зид). - Уместо слободног колског пролаза објекат може да садржи и покривени колски пролаз, тзв. "ајнфорт", при чему објекат мора да буде лоциран у свему у складу са осталим условима. - За све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Основни услов је да за планирану делатност морају 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.
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Ноћни барови, кафеи, (уколико су у непосредном окружењу пословних и стамбених објеката под условом да обезбеђују мир у ноћним сатима на спољнем простору); производно занатсво ако не омета садржаје у окружењу (бука, Вибрације и сл...
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	Трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге, пијаца); Оправка моторних возила; погребне услуге; од угоститељско/туристичких : мотели
ГУСТИНА НАСЕЉЕН. /ЗАПОСЛЕН.	**100-200ст/ха 100 рад/ха**	
ОДНОС СТАНОВАЊА И ПОСЛОВАЊА	**преко 80%/до30%**	

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	**мах П+2**	
	Висинска регулација	1 висина вишег објекта	
	Нивелациони услови	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	- породично становање са пословањем Из = 60% - вишепородично становање са пословањем Из = 100% - пословање Из = 50%	
	Максимални индекс изграђености	- породично становање са пословањем: Ии = 2,4 - вишепородично становање са пословањем: Ии = 5,0 - пословање: Ии = 1,0	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦ.	тип објекта	мин. величина парцела	мин. ширина парцела
Правила парцелације за .. ...(нпр заород стан, радне зоне..)	СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ: У НЕПРЕКИДНОМ НИЗУ : У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ : ПОЛУ АТРИЈУМСКИ : АТРИЈУМСКИ :	150 m ² 150 m ² 200 m ² 150 m ² 150 m ²	10.00 m 6.00 m 9.00 m 9.00 m 12.00 m
Положај према границама суседних парцела	Породично становање са пословањем	- Ако је објекат на мин. 1.00м од заједничке границе, на том делу објекта дозвољени су само отвори са високим парапетом мин. висине 1.80м. Нагиб кровних равни може бити и према суседу, уз услов да кровна стреха (заједно са олуком) остане у границама сопствене парцеле као и да се одводњавање атмосферских вода усмери такође ка сопственој парцели. - Ако је објекат на мин. 3.00м од заједничке границе (изузетно 2.50м - односно мора се обезбедити нужни колски пролаз ове ширине у дубину парцеле), на том делу објекта дозвољени су отвари стамбених просторија. - Ако је објекат на заједничкој граници према суседу, на делу објекта према суседу није дозвољено отварање отвора, а кровне равни морају бити орјентисане према сопственој парцели (према суседу поставити калкански зид). - Уместо слободног колског пролаза објекат може да садржи и покривени колски пролаз, тзв. "ајнфорт", при чему објекат мора да буде лоциран у свему у складу са осталим условима. - За све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.	
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	- постојећи стамбени објекти могу се реконстрисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни (радни) простор, те објекат може бити стамбено-пословни (када је мање од 50% бруто површине објекта намењено пословању) или пословно-стамбени (када је преко 50% бруто површине објекта намењеног пословању) и пословни, - уз стамбени објекат се може доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана или као засебна стамбена јединица, а може се доградити помоћни, односно пословни (радни) простор - дограђени део уз постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности као стамбени објекат на којем се врши доградња, изузетно и више спратности (до прописане дозвољене максималне спратности), - на постојеће издвојене помоћне или пословне објекте не могу се доградити		

	објекти за становање, јер није дозвољен други стамбени (стамбено-пословни) објекат на једној грађевинској парцели, - доградња постојећег објекта може бити потпуна или делимична, а дозволиће се до прописане макс. спратности, уз претходну статичку и геомеханичку проверу постојећих елемената конструкције, - доградња стамбеног простора над издвојеним помоћним и пословним објектом није дозвољена, а јесте над постојећим помоћним и пословним просторима наслоњеним на стамбени објекат, тако да чини јединствену архитектонско-грађевинску целину, уз претходну статичку и геомеханичку проверу постојећих елемената конструкције, - реконструкција помоћних објеката у стамбени простор није дозвољена, изузев ако се ради о помоћном објекту дограђеном уз стамбени објекат и уз услов да се реконструкцијом може добити квалитетан стамбени простор, сви остали услови важе као и за изградњу нових породичних стамбених објеката

8.2.3. Правила грађења за ЗОНУ « Ц » ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

зона Ц	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНЕ ДЕЛАТНОСТИ	
ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	У овој зони постоји и једна дечја установа (за предшколски узраст), просторије Месне заједнице и Клуба пензионера, мини пијаца и мања пошта. Осим становања (углавном) вишепородичног, заступљене су и пратеће функције: трговина, услуге, угоститељство, администрација; образовање; здравство... Од већих центара за снабдевање, у центру насеља се налазилала - некада велика друштвена робна кућа - супермаркет са неколико појединачних трговинских радњи али је то тренутно није у функцији. Објекат постоји али су продавнице исељене. Поред функција становања у овој зони дозвољава се развој заната и осталих услужних делатности примерених стамбеној зони, а у складу са условима заштите животне средине. У овој зони нема основне школе јер деца школског узраста похађају наставу у оближњим ОШ "Ђура Јакшић" (ул. Лава Толстоја) и ОШ "Исидора Секулић" (ул. Просек Пролетерских бригада). Основни услов је да за планирану делатност морају 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.
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне).
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	трговина која захтева велика доставна возила, ...поправка моторних возила...; погребне услуге; Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, односно где такве појаве не могу да се предупреде и елиминишу техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и насразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим околине, укључујући ту и саобраћај и инфраструктуру.
ГУСТИНА НАСЕЉЕН. /ЗАПОСЛЕН.	**100-200ст/ха 100 рад/ха**	
ОДНОС СТАНОВАЊА И ПОСЛОВАЊА	преко 80%/до30%	
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	**мах П+4**
	Висинска регулација	22м до коте венца
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).
НАЈВЕЋИ	Максимални индекс	- породично становање са

ДОЗВОЉЕНИ **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ**	заузетости	пословањем Из = 60% - вишепородично становање са пословањем Из = 100% - пословање Из = 50%	
	Максимални индекс изграђености	- породично становање са пословањем: Ии = 2,4 - вишепородично становање са пословањем: Ии = 5,0 - пословање: Ии = 1,0	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦ.	тип објекта	мин. величина парцела	мин. ширина парцела
Правила парцелације за .. ...(нпр за пород стан, радне зоне..)	СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ: У НЕПРЕКИДНОМ НИЗУ : У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ : ПОЛУ АТРИЈУМСКИ : АТРИЈУМСКИ :	150 m ² 150 m ² 200 m ² 150 m ² 150 m ²	10.00 m 6.00 m 9.00 m 9.00 m 12.00 m
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Положај, облик, правила за спајање/цепање парцела и сл.	Овим Планом за објекте вишепородичног становања ће се стећи услови за формирање парцеле по принципу објекат = парцела	
Положај према границама суседних парцела	Вишепородично становање са пословањем и пословање:	За објекте вишепородичног становања овим Планом ће се створити могућност за формирање парцеле по принципу објекат=парцела, па је на тај начин дефинисан њихов положај и у односу на суседне парцеле. - Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишепородичних објеката на суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност помоћног или пословног објекта од стамбеног не може да буде мања од 3.00м. - Објекти у приземљу не могу имати никакве испусте, а на спратним етажама и поткровљу могу имати појединачне испусте до 1.20м, док на мањем растојању не могу имати никакве испусте. - Регулациону линију испод коте тротоара немогу прећи подрумски шахтови, темељне стопе иду границом катастарских парцела (несиметричан темељ). - Код слободностојећих објеката чије терасе, стрехе и надстрешнице прелазе преко граница парцела, преко регулационе линије или регулационе која се поклапа са грађевинском линијом, може се одобрити градња објекта, у случају када су суседне парцеле у функцији јавне површине (и ако припадају категорији осталог земљишта) и то на висини изнад 3.00м од коте уличног тротоара: стреха до 1.20м дубине; балкони, еркери и сл. до 1.20м дубине (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).	
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	- дозвољава се реконструкција приземља - односно свих функционалних етажа са променом намене простора у пословни, величине и садржаја за делатност која је дозвољена у оквиру вишепородичних стамбених објеката, - доградња етаже на постојећим објектима није дозвољена изван оквира максималне спратности, - дозвољено је само постављање косог крова у циљу санације равних кровова или кровних тераса, али тако да не нарушава естетске норме и архитектуру самог објекта и уз поштовање свега наведеног у поглављу о **зони Ц** - постојећи тавански простори могу се реконструисати у стамбени простор и то као једна поткровна етажа, у том смислу дозвољенаа је изградња назитка до макс. 1,20м.		

8.2.4. Правила грађења за ЗОНУ « Д » ЗОНА ИНДУСТРИЈСКОГ КОМПЛЕКСА

зона Д	ПРИВРЕДНО-ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
Зона **ИНДУСТРИЈСКОГ КОМПЛЕКСА**	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	У овој зони се налази градска Пекара, (уколико се то промени препоручују се делатности које су из области прераде метала, текстила, коже и пластичних маса а за производњу намештаја, скупоценог накита, савременог посуђа, уметничких предмета од стакла и керамике, графичке делатности и сл. Основни услов је да за планирану делатност морају 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.	
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Пројекти са Листе II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	Пројектима којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08). У оквиру зоне није дозвољено: - изградња и употреба постројења и обављање активности ако нису испуњени стандарди у погледу емисије, ако су без исправне опреме и уређаја којима се смањује или спречава емисија загађујуших материја или енергије, односно ако нису предузете друге мере и радње за обезбеђење прописаних услова заштите животне средине, - испуштање загађујуших материја или енергије у чиниоце животне средине на начин и у количинама, односно концентрацијама или нивоима изнад прописаних, - испуштање и одлагање опасних материја и отпада у животну средину супротно закону	
ГУСТИНА. ЗАПОСЛЕН.	***30 до 150 запос./ха***		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ**	Максимални индекс заузетости	**Из - %**	**до 50%**
	Максимални индекс изграђености	**Ии**	**<0,5ха…… "И" је до 1,0** **0,5-1,0 ха ...."И" је до 0,8** **> 1,0 ха ...."И" је до 0,7**
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	**до П+2**	
	Висинска регулација	односно висина у зависности од технолошких захтева	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :	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.	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА	минимална величина парцела		минимална ширина парцела
	мин 600 м2		**15.00м**
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици	Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је **5 м**.		

(од Регулационе линије)	

Иста Правила грађења за СВЕ ЗОНЕ

ИСТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ А, В, С и D	
Правила парцелације за интерне саобр. површине	Постојећа мрежа саобраћајница у насељу са аспекта елементарних саобраћајних принципа и норматива има повољне регулационе ширине тј. ширине попречних профила. Већина формираних улица је са регулационом ширином од 15,0м до 22,0м, док су остале улице (стамбене) са регулационим ширинама од 10,0м–16,0м. Коловози су изведени са застором од асфалта односно бетона, а ширине истих се крећу од 3,5м до 7,2м. Дужина саобраћајница у насељу је око 4,94км а просечна регулациона ширина је око 16,9м. Све улице изведене су са савременим коловозним застором – асфалтом односно бетоном. Укупна дужина тротоара износи око 9,88км а површина под саобраћајницама износи око 81.750,00м². У насељу постоји изграђена мрежа пешачких стаза која задовољава потребе пешачког саобраћаја, али нема довољно изграђених и уређених бициклистичких стаза тако да се постојећи коловози користе за колски и бициклистички саобраћај. Такође унутар насеља на јавним површинама нема довољно изграђених простора за стационарни саобраћај возила што се одражава на динамички саобраћај и безбедност саобраћаја као и перманентно угрожавање слободних и других површина које нису намењене саобраћају. Линије јавног градског - аутобуског превоза пролазе градском саобраћајницом Милоша Обреновића, насељском саобраћајницом Милана Обреновића, Илије Гарашанина и Стевана Шупљикца, као и улицама Лава Толстоја, Милке Марковић и Стевана Шупљикца и преко истих становници остварују везу са центром и околним насељима. Приоритетан значај у наредном планском периоду имаће изградња мреже планираних насељских саобраћајница, као и реконструкција постојећих саобраћајница у складу са датим ситуационим решењем. Планиране саобраћајне површине ће се ускладити са изведеним саобраћајним површинама. У главним насељским саобраћајницама (уводно – изводним), у зависности од развојних могућности изградиће се бициклистичке односно удвојене пешачко бициклистичке стазе које ће повезивати насеље са постојећим бициклистичким стазама у улицама Стевана Шупљикца, Милоша Обреновића и Лава Толстоја. Саобраћајнице које припадају предметном простору задржавају своје постојеће регулационе ширине, трасе и функционалне карактеристике, и оне углавном одговарају саобраћајним потребама корисника простора и планираним наменама површина. Мрежа насељских саобраћајница издиференцирана је тј. извршена је категоризација улица према значају, улози и важности у оквиру саобраћајног система насеља. За предметни комплекс планирани су следећи рангови- категорије улица: - примарне - сабирне, - стамбене, - интегрисане – пешачко - колске саобраћајнице.
Правила парцелације за заједн. слободне површине	Овим Планом су све слободне/зелене површине у блоковима вишепородичног становања дефинисање као остало земљиште, те је стога за њих урађен план препарцелације на графичком прилогу бр.7 – План парцелације јавних површина. Слободне блоковске површине имају јавни карактер те се са њих може комуницирати до свих објеката вишепородичног, породичног становања, као и до објеката других намена.
Правила парецлације за интерну комун. инфраструктуру	**Електроенергетика** Оријентациона површина објекта дистрибутивне трафо станице 3х5м, а површина комплекса износи око7х9м. За све трафо станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

<table>
<tr><td></td><td colspan="3">

Телекомуникациона инфраструктура

Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (МСАН) дата је према условима надлежног предузећа:

- ротребно је да инвеститор обезбеди просторију у делу објекта будуће комерцијалне делатности или на слободној јавној површини,
- просторија мора бити лако приступачна са уличне стране, за особље и за улаз каблова и прилаз службених возила,
- површина просторије треба да буде 20-25м^2, а висине 260-280)м, а за јавну површину простор је 5х5м;

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

КДС мрежа и објекти

КДС мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Термомашинске инсталације

- Уколико се Мерно-регулационе станице (МРС) граде, као самостојећи објекти димензија АхБм^2, орјентациона површина комплекса за постављање МРС износи А+6м са Б+6м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице.
- За потребе изградње и функционисања ГМРС 5 обезбедити парцелу 10мх10м са проступом саобраћајници.

</td></tr>
<tr><td rowspan="4">ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ</td><td>према улици (од Регулационе линије)</td><td colspan="2">Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати приступ са јавне површине.
У односу на уличну регулациону линију, објекти се постављају грађевинском линијом на уличну регулациону линију или макс. на 5.00м унутар парцеле од исте.
Изузетно може се дозволити повлачење нове стамбене зграде и на већу удаљеност од 5.00м од уличне регулацоине линије, уз упозорење инвеститору да стамбени објекат залази у зону помоћних / радних објеката који имају првенство изградње на сопственој и суседним парцелама.
Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).</td></tr>
<tr><td>од бочне границе парц</td><td>у непрекидном низу
у прекинутом (нови/пост)
атријумски</td><td>0,0м
½ висине објекта (мин.3,5м)
0,0м</td></tr>
<tr><td>од задње границе парц</td><td colspan="2">½ висине објекта (мин.5,0м)</td></tr>
<tr><td>Упуштање делова објекта у јавну површину</td><td colspan="2">Код објеката који се постављају на уличну или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи:
- у приземљу: само један приступни степеник, излози до 0.30м (само ако је ширина тротоара већа од 1.50м), а уколико је у</td></tr>
</table>

		приземљу објекта предвиђена гаража, крила врата не смеју да се отварају према јавном простору, - изнад 3.00м од коте уличног тротоара: стреха до 1.20м дубине; балкони, еркери и сл. до 1.20м дубине (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада). (ово правило важи за све зоне осим индустријаке код које се Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину).
	Грађевинска линија испод ниво терена	Породично становање са пословањем: За све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор Вишепородично становање са пословањем и пословање: Код слободностојећих објеката чије терасе, стрехе и надстрешнице прелазе преко граница парцела, преко регулационе линије или регулационе која се поклапа са грађевинском линијом, може се одобрити градња објекта, у случају када су суседне парцеле у функцији јавне површине (и ако припадају категорији осталог земљишта) и то на висини изнад 3.00м од коте уличног тротоара: стреха до 1.20м дубине; балкони, еркери и сл. до 1.20м дубине (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	Дозвољена максимална спратност нових објеката у обухвату овог Плана, дефинисана је графичким прилогом бр.3: "План регулације": - за објекте породичног становања са пословањем: П+2, - за објекте вишепородичног становања са пословањем: П+4, - за објекте пословања, централних саржаја, админиатрације,... (ово се односи на зону централних садржаја) : П+1 до мах П+4
	Висинска регулација	од 1 висине вишег објекта на парцели до 22м до коте венца и код индустријске зоне: односно висина у зависности од технолошких захтева
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).
	Напомена :	Ако је спратност постојећих објеката већа од горе наведене, они задржавају затечену спратност али немају могућност проширења.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ	правила и услови за други објекат	Породично становање са пословањем: Пословни (радни), односно помоћни објекти постављају се иза стамбеног објекта, могу бити дограђени уз основни објекат или као самостални у дубини парцеле, и то на одстојању од мин. 1.00м од границе било које суседне парцеле, односно на мањем растојању или на граници са калканским зидом - без отвора. Уколико је такав објекат лоциран ширином парцеле, а није у дну парцеле, поред објекта или кроз објекат се мора обезбедити колски пролаз ширине мин. 2.50м. Пословни (радни), односно помоћни објекти могу бити предвиђени и у дну парцеле, са падом кровних равни према сопственој парцели. Изузетно, уколико преостала ширина парцеле по постављању стамбеног објекта то омогућава, помоћни (само гаража) односно пословни (радни) објекат се може поставити и поред стамбеног - на одстојању од 3.00м (изузетно 2.50м) као и на граници парцеле са калканским зидом - без отвора. Помоћни,

ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ		односно пословни (радни) објекат се поставља у односу на уличну регулациону линију онако како је постављен и стамбени објекат, односно на уличну регулациону линију или макс. на 5.00м од исте. Гаража, као самостални објекат, може се поставити и на уличној регулационој линији, с тим да се крила отварају на унутра тј. ка унутрашњости сопствене парцеле, односно на горе - ако су у питању подизна врата. <u>Вишепородично становање са пословањем и пословањем:</u> Обзиром да ће се на основу овог Плана за вишепородичне објекте формирати парцеле по принципу објекат=парцела, нема могућности за изградњу другог објекта на парцели.
	удаљеност другог објекта	<u>ЗА ОСТАЛЕ ЗОНЕ</u>: Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишепородичних објеката на суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност помоћног или пословног објекта од стамбеног не може да буде мања од 3.00м. <u>ЗА ИНДУСТРИЈСКУ ЗОНУ</u> :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.
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ	Замена постојећих објеката	Сви постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и адаптирати, или потпуно порушити и изградити - тако да остану у оквиру дефинисаних грађевинских линија и висинске регулације (спратности).
	Интервенције на постојећим објектима	<u>Породично становање са пословањем:</u> - постојећи стамбени објекти могу се реконстрисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни (радни) простор, те објекат може бити стамбено-пословни (када је мање од 50% бруто површине објекта намењено пословању) или пословно-стамбени (када је преко 50% бруто површине објекта намењеног пословању) и пословни, - уз стамбени објекат се може доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана или као засебна стамбена јединица, а може се доградити помоћни, односно пословни (радни) простор - дограђени део уз постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности као стамбени објекат на којем се врши доградња, изузетно и више спратности (до прописане дозвољене максималне спратности), - на постојеће издвојене помоћне или пословне објекте не могу се доградити објекти за становање, јер није дозвољен други стамбени (стамбено-пословни) објекат на једној грађевинској парцели, - доградња постојећег објекта може бити потпуна или делимична, а дозволиће се до прописане макс. спратности, уз претходну статичку и геомеханичку проверу постојећих елемената конструкције, - доградња стамбеног простора над издвојеним помоћним и пословним објектом није дозвољена, а јесте над постојећим помоћним и пословним просторима наслоњеним на стамбени објекат, тако да чини јединствену архитектонско-грађевинску целину, уз претходну статичку и геомеханичку проверу постојећих елемената конструкције, - реконструкција помоћних објеката у стамбени простор није дозвољена, изузев ако се ради о помоћном објекту дограђеном уз стамбени објекат и уз услов да се реконструкцијом

		може добити квалитетан стамбени простор, - сви остали услови важе као и за изградњу нових породичних стамбених објеката. <u>Вишепородично становање са пословањем и пословање:</u> - дозвољава се реконструкција приземља - односно свих функционалних етажа са променом намене простора у пословни, величине и садржаја за делатност која је дозвољена у оквиру вишепородичних стамбених објеката, - доградња етаже на постојећим објектима није дозвољена, - дозвољено је само постављање косог крова у циљу санације равних кровова или кровних тераса, али тако да не нарушава естетске норме и архитектуру самог објекта - постојећи тавански простори могу се реконструисати у стамбени простор и то као једна поткровна етажа, у том смислу дозвољенаа је изградња назитка до макс. 1,20м.
ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА АРХИТЕКТОНСКО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКАТА	*ОБЛИКОВАЊЕ*	Правила архитектонског обликовања односе се на све објекте и амбијенте и имају за циљ постизање вишег нивоа ликовности у обликовању простора, како би смо добили уређеније насеље и уједначеност у изразу. Она треба да спрече појаву неодговарајућих објеката и амбијената и да подстакну ауторе ка досезању виших уметничких домета у архитектонском изразу. Искуства из претходних година, показала су сву проблематику архитектонског обликовања, и због тога је веома важно овој теми посветити потребну пажњу како би се на најбољи могући начин санирале последице. У случају да се планира гасификација парцеле, новопланиране објекте грађевински и архитектонски прилагодити потрошњи гаса. Гасне Мерно регулационе станице (МРС) по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопаним, на приступачном месту и да не ометају пролаз.
	МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА	Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објеката, и то уз поштовање свих горе наведених услова за јавне објекте
	ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКАТА	Објекти могу бити свих типова: - слободностојећи, - атријумски, - у непрекинутом низу, - у прекинутом низу.
	Обликовање завршне етаже и крова	У случају потребе, дотрајале кровне покриваче или друге слојеве у крову (термо, хидро изолацију, носећу конструкцију и сл.) заменити најпогоднијим савременим материјалима али тако да се поштују сви остали наведени услови наведени у овом Плану. Дозвољена је надградња у случају потребе санације равног крова – статичког прорачуна носивости објекта на којем се врши интервенција. Није дозвољено додавање лажних мансардних кровова.
	Примена завршних материјала и боја	Потребно је имати јединствену концепцију у спољашњем обликовању сваког појединог објеката. Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати њихово физичко и естетско стање.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ	Слободне површине парцела могу се озелењавати према потребама власника (вегетација са само естетским и заштитним вредностима или воћњак и повртњак) уз забрану уноса инвазивних врста. Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне	

ПОВРШИНА	фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине. Зелене површине морају да добију максималну биоеколошку и амбијентално обликовну улогу уз константно подизање и одржавање на свим површинама, а првенствено на парцелама објеката за вишепорордично становање где је потребно извршити погушћавање засада. Зелене површине имају заштитну и естетску вредност, и у истом простору могу бити постављане скулптуре, фонтане и сл. Приликом формирања свих зелених површина мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација - оптимално растојање је 1,5м. По ободу парцеле зеленило се формира густим насадима у комбинацији високе и жбунасте вегетације ради постизања што већег заштитног ефекта. На осталим површинама зеленило се формира у пејсажном стилу са мањим осунчаним површинама на којима је само травнати застор. 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 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Комбиновати листопадне и зимзелне врсте, да би ефекат био потпунији и у периоду мировања вегетације.

8.3. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру

УСЛОВИ ЗА ПЕШАЧКИ И КОЛСКИ ПРИСТУП	Кретање пешака кроз насеље обавља се тротоарима – пешачким стазама датим дуж саобраћајница. Трасе пешачких стаза одређене су углавном уз границе регулационих линија саобраћајница тако да се пешачки прилази тј. приступи у појединачне објекте врши непосредно са уличних тротоара. За све објекте обезбеђује се минимум један колски приступ. Колски приступи се изводе управно на коловозе саобраћајница у ширини од минимум 3,0м. Укрштање колских приступа са коловозима насељских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника р=3,0м (изузетно мање ако тако налажу просторне могућности). Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних сааобраћајних 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 од објеката из централног садржаја не упушта у атмосферску канализацију насељских саобраћајница.
ПАРКИРАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ	Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и реконструкције постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објеката (подрум, сутерен, приземље) или ван објакта али у оквиру своје катастарске парцеле. Потребе стационарног саобраћаја одредиће се на основу следећих норматива и ктитеријума: - породичне стамбене зграде 1п.м./ 1стамбена јединица - вишепорордичне стамбене зграде 1п.м./ 1стан - трговине 1п.м./50м^{2}продајног простора - ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места- седишта - управне зграде, банке и сл. 1п.м./ 50м^2 нето површине - производни објекти 1п.м./ 3 запослена складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена
ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	Могу се ограђивати само парцеле породичног становања са пословањем и пословни објекат (пекара). Објекти вишепородичног становања са постовањем се не могу ограђивати. За ограђивање парцеле примењују се следећи услови: - ограда према улици или према другом јавном простору се поставља на сопственој парцели уз регулациону линију,

	- ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде, - ограда према уличној регулационој линији може бити максималне висине 2.00м али тако да парапет од пуног материјала може бити макс. висине до 1.00м; такође, ограду може чинити и зеленило (као "жива ограда"), - висина ограде између суседа може бити максимално до 2.00м.	
УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	*Општи услови за прикључења*	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
Услови прикључења на водоводну	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	
Услови прикључења на канализациону мрежу	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 прикључукак 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 прикључења на електроенергетску мрежу	Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево . Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски . Каблирање извести 20 KV каблом типа XHE 49A 3X(1X150мм2); У случају техничких немогућности, дозвољава се ваздушна СН мрежа са једне стране улице ; Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести двострано, подземно, .Подземну НН мрежу извести кабловски, каблом типа РРОО А 4Х150мм2 . У случају техничких немогућности, дозвољава се ваздушна НН мрежа са једне стране улице ; • Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз, опремљени према условима надлежне ЕД. • Сучељавање струјних кругова и изводе на стубове НН мреже у суседним улицама извести преко посебног осигурача у КПО. • Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилом 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	

<table>
<tr><td></td><td>
са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане Решењем о локацијској дозволи, а уколико то није могуће , предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.
Електроенергетске подземне каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза;
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.
</td></tr>
<tr><td>Услови прикључења на телекомуникацију и КДС мрежу</td><td>
Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево.
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 трасе , на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :
<table>
<tr><th>Врста подземног или надземног објекта</th><th>хоризонтална удаљеност (м)</th><th>вертикална удаљеност (м)</th></tr>
<tr><td>Гасоводи средњег и ниских притиска</td><td>0,4</td><td>0,4</td></tr>
<tr><td>Електроенергетски кабл до 10КВ</td><td>0,5</td><td>0,5</td></tr>
<tr><td>Електроенергетски кабл преко 10КВ</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>
</table>
Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и оптерећења, према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево.
Целокупну ТТмрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.
Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

КДС мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;
- каблови КДС-а треба да буду положени на дубини 0,8 m,
- за каблове КДС-а важе исти услови паралелног вођења и укрштања са другом инфраструктуром као и за ТТ каблове, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;
Приликом укрштања и паралелног вођења ових инсталација са другим инсталација придржавају се важећих техничких прописа.
</td></tr>
</table>

	Топловодна мрежа и постројења
Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу.	ЈКП Грејање својим дописом од 19.05.2008 заведеним под бројем Г-281 ТР/УО-1278 обавештава да је у делу насеља је у току изградња вреловодне инфраструктуре од топлане Котеж до насеља Тесла и Стрелиште. Траса вреловода иде кроз блок стамбених зграда и њиме се обезбеђује неометано снабдевање свих осталих корисника у вишепородичним објектима. Очекује се повећање предаје топлотне енергије са око 9MW на 20MW плус прикључење нових објеката до 10MW, тако да се очекује капацитет до 40MW. Овим вреловодом могуће је прикључити и пословне објекте као и објекте малих или средњих индустријских објеката дуж парне стране улице Милоша Обреновића, трасом која је предвиђена за изградњу вреловодног прстена датим у ГП Панчева. То ће умногоме допринети појефтињењу изградње и рационалну потрошњу топлотне енергије. При оваквом опредељењу мора се водити рачуна о режиму потрошње топлотне енергије горе наведених потрошача како у погледу времена загревања тако и у погледу адекватног мерења утрошка топлотне енергије за сваког корисника. **Гасоводна мрежа и постројења** Гасификација подразумева гасификацију подручја изградњом гасног примарног и секундарног гасног система као и комплетне гасне инфраструктуре укључујући МРС, КМРС, гасне котланице. Генералним планом Панчева предвиђена је изградња РМРС 5 у непосредном окружењу обухвата плана која би својим капацитетима задовољила све планиране потрошаче. У делу обухвата плана постоји већ изграђена али неупотребљива и неповезана гасна мрежа. Нови гасовод положити у тим већ „заузетим“ коридорима. Снабдевање овог подручја гасом обезбедиће се из планираних примарних и дистрибутивних гасовода. "СРБИЈА ГАС"- Нови Сад је својим дописом од 14.02.2008 заведеног под бројем 05-10788/07-(1394) дозволила могућност прикључења на гасну мрежу. Примарна гасна мрежа описује део насеља Тесла. Планирани капацитет РМРС 5 је 3000Nм^3/h и обезбеђује снабдевање насеља Тесла и Нови Свет. РМРС 5 обезбедиће снабдевање гасом за око 550 индивидуалних потрошача и пословне објекте у перспективи. Након изградње вреловодне мреже и замене гасних котларница истом, неће бити потребно коришћење постојећих МРС и исте ће се користити само у време екстремно ниских температура у вршној потрошњи топлоте. Развијањем цевног транспорта енергента – природног гаса до крајњих корисника, потрошачи ће бити ослобођени лагеровања енергената. Постојећи, планирани и реконструисани објекти (стамбени, пословни, радни) у зависности од густине топлотног оптерећења ће се покрити топлотном енергијом путем: - изградње секундарне гасне мреже, - гасификације објеката са КМРС које би обарале притисак са 3-6bar и - изградње гасних котларница у појединим објектима са инсталацијом централног грејања или - уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици (стану, пословном простору, локалу, радном комплексу ..) са етажним централним грејањем или пак - изградње разводне гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама или - изградње примарне гасне мреже са МРСза сваку групу потрошача посебно.
ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА	Препоручује се да се приликом градње нових вишепородичних објеката планира посебно пројектована просторија у оквиру зграде, за смештај контејнера за одлагање смећа њених становника. Таква просторија мора испуњавати све најстроже хигијенске услове - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције, доброг вентилисања и сл. Такође, до ње се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа. Код постојећих објеката који немају овакву просторију и нема могућности да се она накнадно обезбеди, теба одредити погодно и хигијенски безбедно место на парцели или у унутрашњем дворишту - али тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих услова као и за нове објекте. Препоручује се ограђивање оваквог простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање

	корективним зеленилом и сл. • Препорука је да се обезбеди адекватна просторија за одлагање смећа у јавним објектима или на припадајућој парцели. • Контејнери за евакуацију отпада се постављају на слободној површини изван јавних саобраћајних површина. Изузетно, контејнери се могу поставити на површине намењене пешачком саобраћају и паркирању моторних возила; • Локације судова за смеће морају бити утврђене у складу са санитарно-техничким прописима. • Минимално удаљење од припадајућег објекта износи 5 м; • Препорука је да се изграде платои оивичени лаким армирано-бетонским зидовима, висине веће од контејнера и око њих се може засадити жива ограда. • 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%. • Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15 м; • Саобраћајнице димензионисати за возила са осовинским притиском од 10 тона габаритних димензија 8,60x3,50x2,50 м, полупречника окретања од 11 м. За једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5 м, а за двосмерни 6 м, са максималним дозвољеним успоном од 7%.	
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	*ОБАВЕЗНА ИЗРАДА*	*Урбанистичког пројекта – за зону Д – Индустријску зону* *Идејног решења – за зону централних садржаја – објекат некадашње самопослуге, као и за пословне објекте у оквиру Индустријске зоне.* *Конкурса – за зону централних садржаја – објекат некадашње самопослуге*
	Услови заштите културно историјског наслеђа	**Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, Концепт Плана детаљне** регулације насеља Тесла у Панчеву може се планирати на основу следећих услова који су дати за предметно подручје: - Обавезно предвидети обављање заштитних археолошких истраживања пре почетка градње нових објеката у улици Милоша Обреновића (локалитети 2,4 и 6 обележени зелено на карти) - на целом простору зоне породичног становања предвиђене за повећење изградње потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње , подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљање покретних археолошке документације и прикупљање покретних археолошких налаза а у случају посебно занимљивим и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза (локалитети 1,3,7 обележени на карти браон шрафуром) - на целом простору Плана обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализација, електро-каблова, ПТТ каблова, водовода и сл.) па у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је обезбедити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза; - Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све складу са чланом 109.став 1. Закона о културним добрима.
	Услови заштите животне	Стање животне средине у Панчеву, последица је деловања неколико фактора: природних услова, урбане физичке структуре, привредне активности (нарочито хемијске индустрије тзв. јужне зоне),

средине	саобраћаја и друштвено-економских процеса. Квалитет животне средине је генерално незадовољавајући, и захтева примену свих расположивих мера ради његове заштите и побољшања, и то кроз ангажовање свих релевантних градских структура јер се не може посматрати и решавати парцијално. То се, пре свега, односи на поштовање одредби Закона о планирању и уређењу простора и насеља, Закона о заштити животне средине, и друге законске регулативе, као и на успостављање система управљања животном средином који ће обезбедити интегрисање политике заштите животне средине у секторско планирање, затим санкционисати неодговорно понашање надлежних органа и појединаца и установити демократски начин доношења одлука чије се последице рефлектују на стање животне средине. Стратегија заштите животне средине у овом Плану заснива се на начелима интегралног и превентивног приступа приликом привођења простора намени и изградње нових објеката, и то на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресуса, могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите. Пројектанти, инвеститори и остали корисници простора дужни су да се придржавају свих Закона, прописа, Правилника, норматива и стандарда којима се регулишу пројектовање, изградња и експлоатација-коришћење објеката, затим Правилника о граничним вредностима, методама мерења емисије, критеријума за успостављање мерних места и евиденцију података (Сл. гласник РС бр.54/92) и Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини (Сл. гласник РС бр.54/92). Обзиром да не постоје систематизовани и поуздани подаци о стању и процесима у животној средини, може се само претпоставити да је животна средина делимично загађена (осим горе наведеног) и од моторизованог саобраћаја и домаћинстава. Делови насеља куда пролазе главне саобраћајнице благо су загађени штетним гасовима, честицама и буком које стварају моторна возила. Непосредна околина саобраћајница је загађена органским и неорганским материјама и тешким металима од возила и одржавања путева, нарочито зими. Заштита биодиверзитета урбаних простора заснива се на стварању и одржавању зелених површина. Велике поплочане и/или бетониране површине као и сами објекти унутар насеља јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан албедо обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Очување биолошке разноврсности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право за здраву средину обезбеђено је Уставом РС. Интервенције од интереса за развој зелених површина и њихову реконструкцију вршиће се на основу услова из овог плана.
Услови противпожарне заштите	Заштиту од пожара треба радити у складу са Законом о пожару ("Сл. гласник СРС" бр. 37/83) и Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидранску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 39/91), што подразумева обезбеђење ватропреградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, остваривањем противпожарне хидрандске мреже и могућност приступа свим објектима.

	Услови енергтске ефикасности и обновљиве енергије	Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења
	Услови и могућност фазне реализације	Све интервенције се могу изводити фазно уз услов да се објекат третира као јединствена архитектонско-функционална целина и да се радови изводе у складу са тим определењем.
НАПОМЕНЕ :		

9. *СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА*

9.1. Локације за даљу урбанистичку разраду

Осим за грађевинско земљиште јавне намене, за које су у овом Плану дати услови за образовање парцеле, за парцелацију и препарцелацију грађевинског земљишта остале намене неопходна је израда пројекта препарцелације за формирање парцеле Пекаре за коју је неопходна израда урбанистичког пројекта за изградњу и/или реконструкцију.

Након формирања парцела на грађевинском земљишту јавне намене, израде пројеката геодетског обележавања и спровођења препарцелације, преостали делови катастарских парцела формирају грађевинске парцеле које су делови грађевинског земљишта остале намене, па се као такве могу одмах обележити на терену и спровести кроз катастар непокретности истовремено са грађевинским парцелама за земљиште јавне намене.

9.1.1. Локације за које се израђује Урбанистички Пројекат

- За индустријски комплекс - комплекс Пекаре неопходна је израда урбанистичког пројекта за изградњу у случају пренамене простора;
- Објекти јавне намене;
- Верски објекти и др. објекти који захтевају посебне услове пројектовања;

10. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Доношењем **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА„ТЕСЛА" ПАНЧЕВО**, Детаљни урбанистички план комплекса "Б" МЗ ''Нови свет'' Панчево (''Сл.лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово'' бр. 4/68, 39/68 и 6/92) престаје да важи.

Овај план представља основ за издавање информације о локацији и локацијске дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи (Службени гласник РС, бр. 72/09 и 81/09). Урадити пројекат препарцелације, парцелације и исправке границе катастарских парцела. Урадити пројекат геодетског обележавања и мануале и исте спровести кроз јавне књиге.

У складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл.гласник РС" бр.31 од 11.маја 2010.) План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у три примерка у аналогном облику и четири примерка у дигиталном облику.

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

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

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

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

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

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

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВО
Број: II-04-06-30/2011
Панчево 11. март 2011. године

Председник Скупштине
града Панчева:
Тигран Киш, с.р.

И З Д А В А Ч: Градска управа града Панчева, 26000 Панчево, Трг краља Петра I 2-4
Поштански фах 122 -- Телефони: Начелник 308-748 -- Рачуноводство 308-722,
Уредник САЊА ПОПОВИЋ телефони: 351-530 и 308-843/343
Жиро рачун: 840-104-640-03 ---Извршење буџета града Панчева код Управе за трезор
филијала Панчево