



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 19 ГОДИНА V

ПАНЧЕВО, 16. МАЈ 2012. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 8.877,82
Цена овог примерка 1545,00

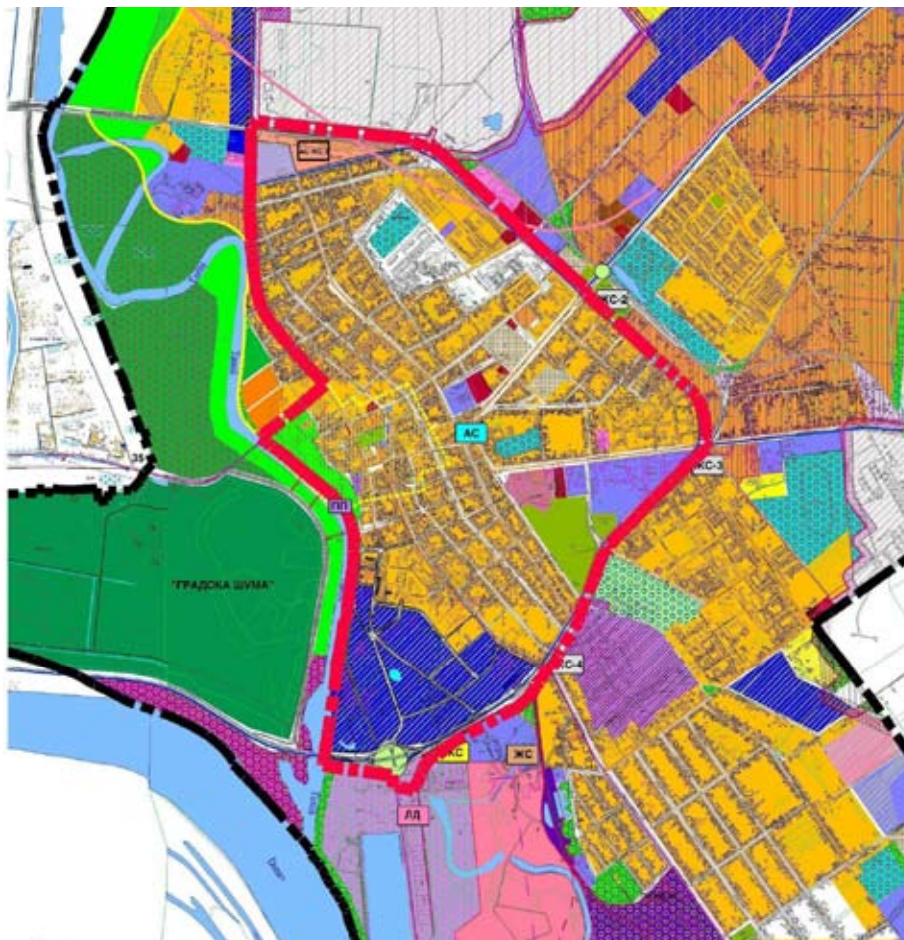
153.

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Целина 1

ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ)

у насељеном месту Панчево



САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА**У В О Д****ТЕКСТУАЛНИ ДЕО****А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ***стр.8.*

A1	ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА	<i>стр.9.</i>
-----------	---	---------------

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б0	ПОЈМОВНИК	<i>стр.16.</i>
-----------	------------------	----------------

Б1	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	<i>стр.23.</i>
-----------	------------------------	----------------

Б1.1.	Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена	<i>стр.23</i>
Б1.1.1.	Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина	<i>стр.23</i>
Б1.1.2.	Претежна намена земљишта по целинама и зонама	<i>стр.24</i>
Б1.1.3.	Биланс урбанистичких показатеља	<i>стр.29</i>
Б1.2.	Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте	<i>стр.30</i>
Б1.2.1.	Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене	<i>стр.30</i>
Б1.2.2.	Компатибилност и могућност трансформације планираних намена	<i>стр.39</i>
Б1.2.3.	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене	<i>стр.40</i>
Б1.2.3.1.	Заједничка/општа правила за јавне намене	<i>стр.40</i>
Б1.2.3.2.	Посебна правила за одређене делатности јавне намене	<i>стр.42</i>
Б1.2.4.	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене	<i>стр.70</i>
Б1.2.4.1.	Јавне саобраћајне површине	<i>стр.72</i>
Б1.2.4.2.	Јавне зелене површине	<i>стр.77</i>
Б1.2.4.3.	Хидротехничка инфраструктура	<i>стр.81</i>
Б1.2.4.4.	Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура	<i>стр.83</i>
Б1.2.4.5.	Термоенергетска инфраструктура	<i>стр.91</i>
Б1.3.	Потребан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање дозвола	<i>стр.105</i>
Б1.4.	Услови и мере заштите и ефикасности	<i>стр.105</i>
Б1.4.1.	Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина	<i>стр.105</i>
Б1.4.1.1.	Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа	<i>стр.105</i>
Б1.4.1.2.	Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови	<i>стр.109</i>
Б1.4.1.3.	Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа	<i>стр.111</i>
Б1.4.2.	Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи	<i>стр.111</i>
Б1.4.3.	Мере енергетске ефикасности изградње	<i>стр.115</i>
Б1.4.4.	Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности	<i>стр.116</i>

Б2	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	<i>стр.117</i>
-----------	------------------------	----------------

Б2.1.	Врста и намена површина и објеката за остале намене	<i>стр.117</i>
Б2.1.1.	Јавно коришћење простора и објеката остале намене	<i>стр.117</i>
Б2.1.1.1.	Верски објекти	<i>стр.118</i>
Б2.1.1.2.	Станице за снабдевање течним горивом	<i>стр.118</i>

Б2.2.	Становање са компатибилним наменама	<i>стр.120</i>
Б2.2.1.	Становање са компатибилним наменама – целина Центар	<i>стр.120</i>
Б2.2.2.	Становање са компатибилним наменама – остале градске целине, изван целине Центар	<i>стр.140</i>
Б2.3.	Пословање са компатибилним наменама	<i>стр.160</i>
Б2.4.	Спортско-рекреативне и зелене површине са компатибилним наменама	<i>стр.176</i>
Б2.4.1.	Спорт са компатибилним наменама	<i>стр.176</i>
Б2.4.2.	Спортско-пословна намена	<i>стр.188</i>
Б2.5.	Зелене површине – паркови	<i>стр.198</i>

Б3	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	<i>стр.201</i>
-----------	-------------------------------------	----------------

Б3.1.	Зоне и локације за даљу разраду	<i>стр.202</i>
Б3.2.	Остали елементи значајни за спровођење плана	<i>стр.204</i>

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009 и 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС и 24/2011), чланова 39. став 1. тачка 5. и 99. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 8/08, 4/09 и 5/2012) и Одлуке о изради Плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Службени лист града Панчева" број 25/09), Скупштина града Панчева на XL седници одржаној 04.04.2012. године донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЦЕЛИНА 1

ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) у насељеном месту Панчево

УВОД

Изради Плана се приступило на основу Одлуке о изради планова генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Службени лист града Панчева" број 25/09), Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009 и 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС и 24/2011) и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл.гласник РС" бр. 31/2010, 69/2010), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС" бр.50/2011) (важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње као и за подручја за даљу планску разраду).

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

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план Панчева и Генерални план Панчева ("Службени лист општине Панчево" број 14/2008 и 16/08-исправка).

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

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Простор који је предмет овог плана, својим обухватом, садржајима, наменом, културно-историјским и градитељским наслеђем представља значајно подручје града Панчева. То је простор у којем се налази историјско језгро као његов главни градски центар, најзначајнији објекти културе, управе, администрације, образовања, здравства, саобраћаја, најатрактивније јавне површине.

Обухват плана износи око 689ха 38а 44м².

Већи део предметног простора, претходних деценија је парцијално разрађиван регулационим и детаљним урбанистичким плановима, плановима детаљне регулације, урбанистичким пројектима – који у већој или мањој мери нису спроведени. Како се ради о подручју града који представља у највећој мери већ формиране/завршене урбанистичке целине, сва постојећа планска документација је разматрана, узета су у обзир планирана решења, ситуација на терену, садашње потребе и могућности и у овај план уграђено оно што је оправдано завршити у складу са започетим решењима, док је оно што је у међувремену превазиђено или је даље спровођење онемогућено (промена законске регулативе, власничких односа, затечен грађевински фонд на терену, и сл.) кориговано и прилагођено актуелној ситуацији или је остало одбачено.

Израдом овог плана (осим кроз ГУП), обухваћени простор се први пут целовито сагледава и обрађује, дефинише се развој његових подцелина кроз сопствене специфичности али и у међусобном утицају/корелацији са осталим подцелинама/просторним целинама и градом као целином – а усклађу са ГУП.

Такође, утврдиће се намена земљишта, правила уређења и грађења, правци и коридори за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и осталу инфраструктуру.

Основни циљеви израде овог плана су:

- дефинисање јавног интереса (јавног земљишта),

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

A1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

• Граница плана и обухват грађевинског подручја

Одлуком о изради Плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр. 25/09) предвиђена је просторна подела подручја обухваћеног ГУП-ом на једанаест просторних целина за које ће се израђивати планови генералне регулације: Целина 1 - ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ).

Према наведеној одлуци, ПГР бр.1 просторно је дефинисан са северне стране пругом Београд-Вршац, са североисточне и југозападне стране обилазницом (саобраћајницом) око Панчева све до реке Тамиш. Са западне стране граница прати леву страну реке Тамиш, а северозападном страном (обухвата) иде регулационом линијом ул. Моше Пијаде, до ул. Димитрија Туцовића, затим прати ул. Димитрија Туцовића до пруге Београд-Панчево, односно до пресека са Јабучким путем.

Обухват планског подручја дефинисан је Одлуком о изради планова генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Службени лист града Панчева" број 25/09).

Целина 1- ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ)

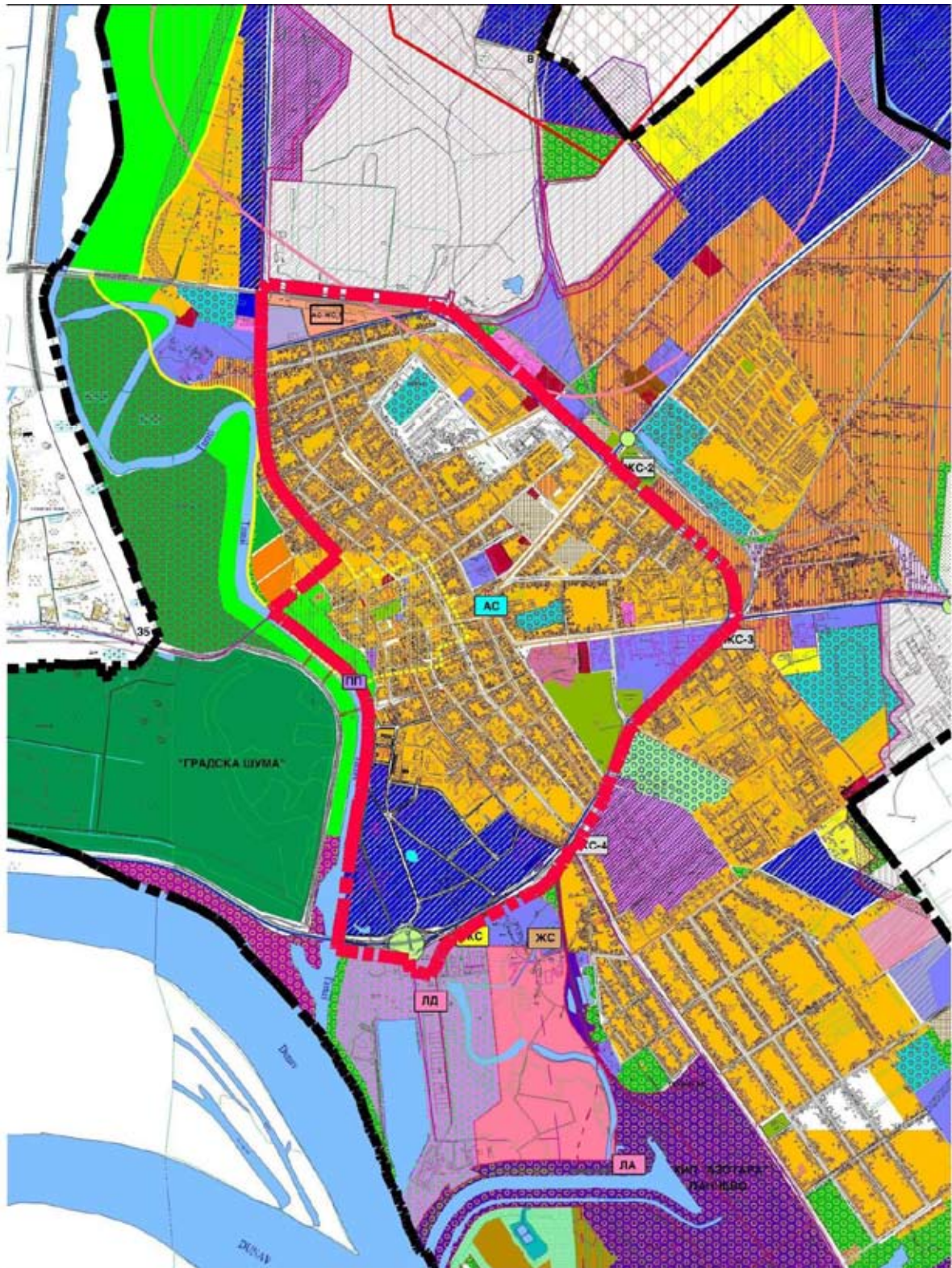
К.О.Панчево

ПГР број 1 која обухвата шири центар града Панчева, просторно је дефинисана са северне стране пругом Београд- Панчево (катастарска парцела бр.8106/18), сече са североисточне и југозападне стране обилазницом –саобраћајницом Стевана Шупљикца (катастарска парцела бр.8015/1),2337/2, 2333/2, 4790/2, 4786, тангира улицу Милоша Обреновића (катастарска парцела бр.8057), сече пругу Београд- Панчево (катастарска парцела бр.8106/18) и даље наставља југоисточном границом катастарске парцеле бр.8106/18 и 8106/19, сече катастарске парцеле бр. 6812/1, 6812/5, сече катастарске парцеле бр. 6816/2, 6815/2, 6816/2, даље иде границом катастарске парцеле бр. 6816/2, 6812/5, сече катастарске парцеле бр. 6816/2, 6815/2, 6816/2, даље иде границом катастарске парцеле бр. 6816/2, сече катастарску парцелу бр. 6816/2, 6818/2, иде границом катастарских парцела бр. 6978/2, 6979/2, 6980/2, 8082/8, сече катастарске парцеле бр. -, -, -, -, сече катастарску парцелу бр.6950/11, иде границом катастарских парцела бр. 6969/5, 6971/3, сече катастарску парцелу бр. 6950/11, иде границом катастарске парцеле бр. 6950/6- пут Панчево-Београд-Е-94, 6950/14 до леве обале реке Тамиш (катастарска парцела бр.-).Са западне стране граница прати леву обалу реке Тмиш, а северозападом страном обухвата иде левом регулационом линијом ул. Моше Пијаде (катастарске парцела бр. 8025), до улице Димитрија Туцовића, затим прати леву страну улице Димитрија Туцовића (катастарска парцела бр. 8023/1) до пруге од Панчево-Београд (катастарска парцела бр. 8106/18), односно до пресека са Јабучким путем (катастарска парцела бр. 8002).

Напомена: Катастарски планови су непотпуни, наиме недостају бројеви катастарских парцела за поједине улице, а посебан проблем је што није извршена парцелација обилазнице, односно пута Е94 Панчево – Београд.

Површина обухвата ПГР – Целина 1: Шири центар (круг обилазнице), износи око 689ха38ари 44м².

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




ЛЕГЕНДА

 граница Плана Генералне Регулације - ЦЕЛИНА

 планирана граница ГУП-а

 делови старе границе ГП-а

8 - 35 тачке обухвата ГУП-а

 зона центра (управа, пословање, становање) и остали централни садржаји

1.1. КОМУНАЛНО - СЕРВИСНЕ ЗОНЕ

 зоне енергетских постројења

 гробља

1.2. ЗЕЛЕНЕ И РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ


 парковске површине

 спортско рекреативна зона

 туристичко рекреативна зона

 спортско пословна зона

1.3. ВОДНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ

 реке и канали

 путничко пристаниште на Тамишу

2. СТАНОВАЊЕ

 постојеће становање

 стамбено пословна зона

3. ПОСЛОВАЊЕ

 пословна зона

 пословно-производно-стамбена зона

 пословно-услугна зона

 робно-транспортни центар "ЛУКА - ДУНАВ"

4. ИНДУСТРИЈА - ПРИВРЕДНА ЗОНА

 индустрија посебне намене

5. ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

 зона ограничене градње - услови Министарства одбране

1.4. САОБРАЋАЈ

1.4.1. постојеће стање

 државни путеви I реда

 општински путеви

 главне градске саобраћајнице

 железница

 аутобуска станица

 железничко стајалиште Панчево "ГЛАВНА"

1.4.2. планирано стање

ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

 општински путеви - локални правци

 аутобуска станица-планирана

 бицикличке стазе

 денивелисана укрштања

Градски центар

Градски центар, по својој природи, садржи све функције овог типа, неопходне за његово функционисање. Међутим, тај централизован систем није повољан за развој града у целини, тако да је на подручју Панчева дошло до концентрације свих функција само у централној зони, док су остали делови у већој или мањој мери запостављени.

Развојне могућности и потенцијал града, у том смислу, су велике. Два основна концепта била би децентрализација приликом увођења нових садржаја и квалитативно побољшање постојећих садржаја.

Централна градска зона, са својим специфичним садржајима, је углавном формирана. Остала подручја града имају започете, делимично плански а делимично неплански формиране ове зоне.

Локални центри

Локалне центре - према степену њихове развијености и опремљености - можемо сврстати у три различите групе:

- просторно одређене али функционално недовршене,
- просторно неодређене али делимично функционално формиране и
- потпуно недефинисане.

Просторно одређени али функционално недовршени центри су они који имају свој простор али он није формиран до краја, функционално је неприлагођен и обликовно недовршен. Такве центре имају насеља Содара, Котеж 2 и Војловица.

Просторно неодређени и делимично функционално формиран центри имају неколико локација са централним садржајима, просторно неповезаних. На појединим местима овакве зоне су формиране дуж најпрометнијих улица у насељу. Овај тип центра карактеристичан је за насеља Котеж 1, Стрелиште, Тесла, Горњи град и Стари Тамиш.

Потпуно недефинисани центри представљају тачкасто распоређене садржаје по насељу, без наговештаја централног мотива (објекат, садржај, главна улица,...). Таква су насеља Караула, Кудељарски насип, Стара и Нова Миса.

Развојне могућности сваког од ових центара су у редефинисању простора, амбијенталној одређености и садржајном употпуњавању, који би тако постао функционално, наменски и естетски прилагођен потребама становништва.

Становање

Становање и стамбено ткиво

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

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

- потпуна урбана обнова као једно од битних стратешких опредељења, што подразумева прихватање сваке грађевинске иницијативе која је у складу са овим ГУП-ом;
- промена намене површина, које су у претходном ГУП-у планиране а нису реализоване због разних разлога;
- укључивање зона бесправне градње под условом да се не ометају главни саобраћајни и инфраструктурни коридори и будуће површине од јавног интереса, као и да услови становања на таквим површинама задовољавају основне стандарде по питању стабилности терена, хигијенских и еколошких параметара;
- заокруживање изграђених целина у функционалном погледу на правцима ширења изграђеног ткива;
- планирање резервних површина за случај непредвиђеног пораста потреба за стамбеним фондом;
- омогућавање размештаја планираних делатности у оквиру стамбених зона са циљем остваривања више намена, што само по себи значи постизање разноврсности и атрактивности стамбеног простора;
- обезбеђење услова породицама у рубној и спољној зони да поступно поправљају своје стамбене услове у складу са планском документацијом;

- *уважавање сваке грађанске интервенције од формирања читавих нових насеља или блокова до малих адаптација које се односе на побољшање квалитета града, како у погледу животне средине, тако и у социјалном, економском и естетском погледу*

Пословно-услугне зоне

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

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

У оквиру градског ткива на локацији бивших фабрике „Тесла“, „Клупко“, „Банаћанка“, „Трудебеник“ итд. изграђен је савремени мегамаркет и низ мањих трговинских објеката са тенденцијом проширења ових функција.

- **Скраћени приказ и оцена постојећег стања-потенцијали и ограничења**

Панчево на Тамишу и Дунаву

Тамиш, као значајна река на локалном и Дунав на међународном нивоу, су одличан потенцијал за развој Панчева у привредном, саобраћајном, културном аспекту. Ове две реке су, такође, добра основа за разне облике међурегионалне и међународне сарадње. Тамиш једним својим делом пролази поред самог језгра града и пружа велике могућности за подизање вредности и квалитета живота у урбаном ткиву.

Непосредна близина Дунава, као једног од најзначајнијих саобраћајних коридора, омогућава развој, не само привреде града, већ и његових туристичких (укључујући и наутички туризам), културних, спортско-рекреативних, стамбених и других садржаја, не само у приобалном делу већ и у целом градском подручју.

Један од приоритета Панчева у наредном прериоду, свакако треба да буде и боље коришћење могућности које пружа близина ове две реке, почев од привредне и туристичке луке па до осталих потенцијала.

Панчево регулисано и урбанизовано

Тренутно стање у граду, у погледу изграђености (легалне и нелегалне) и опремљености инфраструктуром, је шаролико. Заступљени су затворени, отворени и мешовити блокови, у неким деловима града простор је преизграђен, нема довољно зеленила и паркинга места, надзиђивање равних кровова се вршило стихијски и без провере естетских последица на објекте и град, итд. За нека градска подручја не постоје планови па се у међувремену градило на основу Привремених правила која су различито тумачена, а и тамо где су Планови постојали, нису се поштовали. Такође, велики део квалитетног пољопривредног земљишта је запоседнут различитом изградњом, од викенд кућа, преко становања и пословања до малих и средњих предузећа (привредних комплекса).

Од доношења новог Закона о изградњи тежи се успостављању урбанистичког реда и планске регулативе за сва градска подручја - и за она за која су некада постојали планови али и за она за која планова није било - како би се постигла уједначеност у третману, условима живота, степену урбане опремљености. На жалост, неће бити могуће свуда доћи до подједнако квалитетних решења јер је степен нелегалне градње и запоседнутост јавних простора различита, па ће сходно томе моћи и да се примене мере уређења и опремања земљишта.

Осим доношења одговарајуће планске регулативе, важан елемент чини и урбана едукација грађана ради подизања свести о важности поштовања закона, планова, естетике града и сл. како би се спречило даље ширење наслеђеног архитектонског неукуса, непоштовања основних градских вредности, неконтролисаног запоседања јавних и зелених површина и пољопривредног земљишта. Свест о прихватању и идентификацији са сопственим блоком, улицом, градом, као местом остваривања грађанских права али и обавеза, треба да допринесе поштовању града и његових тековина и очувању његове урбане структуре.

Као последица претходних година и непоштовања закона, планова и прописа, остале су штете од којих неке неће моћи да се санирају. Оне се крећу од елементарног наруживања простора, нарушавања квалитета становања и визура “староседеоцима”, до невичности, недокончаних, сиромашне импровизације, јефтине материјализације, неукуса, итд. Ове поуке морају се запамтити као упозорење за будуће време. Све градске структуре морају успоставити одговарајуће процедуре за брже реаговање на захтеве инвеститора (бржу израду потребне документације), ажурно деловање инспекцијских органа и санкционисање

прекришиоца, као важних мера спречавања непланске градње. То, такође, треба да резултира враћању урбанизму значаја које му припада, као једном од главних стожера просторног регулисања града.

Тржишна оријентација и трансформација управљања и коришћења грађевинског земљишта треба да буде праћена и одговарајућом социјалном политиком која ће заступати потребе сиромашних категорија становништва. Ефикасном комбинацијом тржишних и планерских мера и инструмената треба доћи до дефинисања друштвено прихватљивих урбанистичких параметара, стандарда и норматива којима ће се регулисати тржишна стамбена изградња, друштвено финансирано становање, санација сламова и нехигијенских насеља, изградња јавних простора и садржаја, слободних површина, јавног зеленила, усклађено инфраструктурно опремање и сл.

Панчево и значајно историјско наслеђе

Централно градско језгро Панчева је од увек његово средиште - друштвено, културно, привредно. Оно је то остало и данас, тако да се у оквирима тог простора налазе најважније градске институције и простори, који су чврсто везани за меморију града и његових становника. То подручје је и дефинисано као заштићено градско језгро и ту су и неки од најзначајнијих објеката али и амбијената под заштитом Завода за заштиту споменика културе.

Осим саме централне зоне, значајно градско подручје је и приобални појас са неискоришћеним просторним, културним, спортско-забавним и амбијенталним вредностима. Ово подручје се директно надовезује на централни градски простор и чини његов саставни део и везу са реком, која до сада није активизирана одговарајућим садржајима. Изван самог центра, тј, на његовом граничном подручју, налази се и велика парковска површина - Народна башта - која представља и заштићено природно добро. Град је успео да сачува ову значајну зелену оазу и сада је потребно даље је одржавати и пажљиво осавременисти садржајима који ће је употпунити као целину.

На жалост, недостатак новца, проблеми са којима се суочавала цела држава претходних деценија, нелегална градња и недостатак јасног и конкретног плана и концепције градских структура у погледу начина коришћења и (давања нових) намена тим објектима и просторима, довела је углавном до њиховог мањег или већег физичког пропадања, чак и уништавања.

Поштовање урбане меморије и афирмација културно-историјског наслеђа представља важан елемент урбане обнове и реконструкције. Генерални план треба да обезбеди механизме за максимално коришћење постојећих потенцијала града и значајног и вредног грађевинског фонда, ефикасно и равномерно остваривање концепције интегралне заштите градитељског наслеђа, афирмацију јавних простора и амбијенталних целина, истицање и чување квалитетних визура и силуета града, формирање идентитета Панчева. На тај начин ће се успоставити окосница квалитетне и квалитативне трансформације града и градског окружења у напредну урбану структуру.

Јавне службе, јавни објекти и комплекси

Центри градских подцелина

Под центрима градских подцелина подразумевају се комерцијално-трговачки садржаји у градским стамбеним насељима, који су се углавном развили дуж улица око постојећих објеката јавног карактера: Домова здравља, ПТТ, пијаце или МЗ.

Захваљујући приватној иницијативи ови центри се последњих година интензивније развијају прилагођавајући своју намену тржишним условима али, на жалост, врло мало водећи рачуна о естетици, очувању постојећих вредности (физичке структуре, зеленила, ...), урбаним нормама и култури становања. Из тих разлога, као и због лоше економске ситуације, ти центри су, у већој или мањој мери, постали стециште лоше архитектуре, половичних решења и недефинисаних простора.

Дечије установе

Постојеће дечије установе, на подручју обухваћеном ГП-ом, нису у тако добром стању. Капацитети ових установа не задовољавају потребе становништва а приватни сектор још увек није довољно развијен.

Основне школе

Школе, углавном, имају фискултурну салу и терен/игралиште на отвореном. Физичко стање и опремљеност потребним справама је различита по појединим школама и креће се од задовољавајућег до тога да је коришћење фискултурне сале забрањено. Опрема учионица и кабинета за обављање наставе специфичног програма (биологија, физика, хемија, ...) у већини школа није модернизована и у веома је лошем стању. Опремљеност објеката савременим

наставним средствима (библиотека, медијатека, интернет-центар и сл.) у већини школа је у почетној фази.

Због стагнације и благог опадања природног прираштаја становништва Панчева, капацитети су довољни, док поједине школе имају мање ученика, па се настава одвија само у једној смени.

Становање и стамбено ткиво

Стамбена изградња на територији ГУП-а одвијала се кроз неколико основних типова стамбених блокова и зона: изградња у оквиру постојећих чврстих градских блокова (по ободу и у језгру блока), изградња у отвореним блоковима нових насеља, породично становање у урбанистички дефинисаним просторима, породично становање у спонтано насталим насељима односно бесправно подигнутим насељима као и честа појава становања у партајама у свим деловима града и непосредном градском окружењу.

Зеленило стамбених насеља

Концепција и организација данашњег система зелених површина града постављена је претходним Генералним урбанистичким планом и нижим планским документима. Реализација зацртаног је била делимична и целовит систем није остварен. Зелене површине су уситњене, повезане, неравномерно распоређене, а продори нису адекватно спроведени у градско ткиво. Ни шуме у окружењу нису повезане. Одржавање зелених површина није спровођено у потпуности, што је последица кризних времена која су иза нас. На појединим зеленим површинама су подизани грађевински објекти који су нарушили основне функције.

Б - ПЛАНСКИ ДЕО**Б0 ПОЈМОВНИК**

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

УКОПАНА ЕТАЖА

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта ката објекта)

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

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

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

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

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

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

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

НАМЕНА ЕТАЖА

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

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

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

ОСТАЛО

- **Индекс заузетости** је дефинисан као максимално дозвољена вредност у одговарајућој зони градње коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности и дата је за сваку врсту објеката у складу са законима и прописима за конкретну намену.
- **Атријумски и полуатријумски објекти** су они који унутар самог објекта имају централни отворени простор, унутрашње двориште, које је са три (полуатријумски) или са четири (атријумски) стране оивичен предметним објектом. Минимално удаљење наспрамних фасада унутрашњег дворишта не може бити мање од 4,00м.
- **Светларник** је отворени простор унутар волумена објекта који се може формирати за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови, кухиње и сл.) или заједничког степеништа у објекту. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5м² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0м². Светларник може бити са три или четири стране оивичен објектом, може се налазити уз бочну границу парцеле и својим положајем евентуално усагласити са светларником суседног објекта. Обавезно се мора омогућити улаз у површину светларника (ради чишћења и сл.) као и одвођење атмосферских падавина са његове површине.
- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом). У случају да венац, ограда или слеме нису континуирани, висина је количник површине вертикалне пројекције фасаде и ширине фасадног фронта.
- **Економски објекат** јесте објекат који служи обављању пољопривредне делатности. Сточне стаје, као економски објекти, могу се градити само у зонама дефинисаним Одлуком о држању домаћих животиња.
- **Помоћни објекат** је објекат који служи основној намени, тј. у функцији је главног објекта на парцели (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, надстрешнице за смештај горива и другог и сл.).
Пратећи објекти привременог карактера, који су у функцији организације градилишта за потребе градње главног објекта на парцели, не сматрају се помоћним објектима.
- **Породични стамбени објекат** је објекат за становање са највише четири стамбене јединице или највише две стамбене и две пословне јединице. Пословање може бити заступљено на максимум 49% бруто површине објекта.
- **Вишепородични стамбени објекат** је објекат за становање са најмање пет стамбених јединица. У оквиру вишепородичног стамбеног објекта могу се формирати и пословне јединице до 49% бруто површине објекта.

Станови се у оквиру породичних и вишепородичних стамбених објеката, могу адаптирати у пословне јединице само до максимално датог броја и максимално дате површине пословних јединица.

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

ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА

- Управа и администрација: Градска управа, ЈКП-ови, ЈП-ови, МУП, центри месних заједница, разне установе, поште, затвор, туристичка организација, заводи, фондови, коморе, синдикалне организације и сл.
- Здравство: болнице, клинике, институти, домови здравља, хитна помоћ, амбуланте, специјалистичке службе, апотеке и сл.
- образовање: предшколско, ОШ, СШ, ВШ, раднички универзитет/образовање одраслих, специјалне школе и сл.
- Социјалне службе: службе за негу старих и инвалидних лица, домови за незбринуту децу, домови пензионера, Дом слепих, народне кухиње, Центар за социјални рад, Црвени крст, дневни центри, Центар за социјално угрожене слојеве и сл.
- Социјално и присупачно становање, сигурне куће, ромска насеља и сл.
- Култура: позоришта, биоскопи, домови културе, летње позорнице/сцене на отвореном, галерије, Архив, Библиотека, Музеј, Завод за заштиту споменика културе, Дом омладине, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, задужбине, легати и сл.
- Спорт и рекреација: спортски центри, спортске хале, базени, хиподром, спортско-рекреативни клубови, дечија игралишта, спортски терени и сл.
- Комуналне зоне и објекти:
 - Група А (снабдевање и трговина): зелене пијаце, отц, бувљак, продаја огрева и сл.
 - Група Б (гробља): сахрањивање људи, животиња, продаја погребне опреме и сл.
 - Група В (животиње): простори за привремени боравак кућних љубимаца, луталица и сл.
 - Група Г (инфраструктурна постројења): тс, мрс, цс...

Група Д (депоније): комуналног, медицинског, органског и др. отпада, сепарација и рециклажа

- Јавно зеленило: паркови, скверови са зеленилом, блоковско зеленило, заштитно зеленило;
- Саобраћај: улице, тргови, стазе, комуникације, скверови без зеленила, јавне гараже, паркинзи за аутомобиле, аутобусе, камионе/теретна возила, пијаце аутомобила и сл.

ЗОНА СТАНОВАЊА

Обухвата породично и вишепородично становање са компатибилним наменама.

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

ЗОНА ПОСЛОВАЊА

Пословне делатности из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), канцеларије, услуге, комерцијалне делатности, угоститељство, занатство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне), агенције, бирои, козметички салони, књижаре, штампарије, издавачке куће, тржно-пословни центри, робне куће, мултиплекс биоскопи, канцеларијско-истраживачки садржаји, делатности из области јавних намена али у приватном сектору (приватне школе, ординације, лабораторије, спортске вежбаонице и сл.) и др.

Овде се убрајају мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља и не изазивају непријатности суседном становништву, као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси и друго.

Пословању су компатибилни: из области јавне намене (од комуналних намена зелене пијаце, тс, мрс, цс, трасе комуналне инфраструктуре), становање.

ЗОНА ПРИВРЕДЕ

Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада материјала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције, мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија, сајамски простори, хипермаркети, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговина, забавни паркови, индустријски и пословни паркови и сл.

Мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, мањи производни погони који не загађују околину али се у производном/радном процесу користе тежа и тешка теретна возила, затим сервиси, магацински простори, „тешко“ занатство, отворени тржни центри, паркинзи и гараже за теретна возила и аутобусе и сл.

Мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичке радионице, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и сл.

Привреди су компатибилни: пословање, индустрија, зеленило.

ЗОНА ИНДУСТРИЈЕ

Фабрике и индустријски комплекси.

Фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брuto површине веће од 5.000м²), прехрамбена индустрија, текстилна индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине.

Индустрији су компатибилни: привреда и зеленило.

ЗОНА ПОСЕБНИХ НАМЕНА

Зона посебних намена обухвата верске комплексе, станице за снабдевање горивом, војне комплексе, зоне ограничене и зоне забрањене градње.

Ове намене се могу налазити уз све друге намене.

ПОДЕЛА ПРЕДУЗЕЋА ПРЕМА УТИЦАЈУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

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

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

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

III група: већа предузећа са приметним утицајем на животну средину због којег је потребно да буду издвојена заштитним одстојањем од стамбеног насеља тако да њихова делатност не нарушава конфор суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брuto површине веће од 5 000m²), туристички и рекреативни објекти, инфраструктурни пројекти, прехранбена индустрија, текстилна индустрија итд. Предузећа су дужна да спроводе техничко-технолошке, просторно-урбанистичке и организационе мере заштите животне средине.

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

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

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

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

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

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

ГРУПА*	I	II	III	IV	V	VI	VII
Заштитно одстојање у м**	< 50	50 - 200	200 - 600	600 – 1000	1000 - 1500	1500 - 2500	6000

Документа у вези са заштитом животне средине која могу бити потребна за валидну урбанистичку документацију ***	-	ПУ	ПУ	ПУ, СПУ	ИД, ПУ, СПУ	ИД, ПУ, СПУ, ППУ	ИД, ПУ, СПУ, ПЗУ
--	---	----	----	------------	-------------	---------------------	------------------------

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

**Заштитно одстојање између *групе* и стамбених насеља.

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

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

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

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

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

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

Врсте привредних локација

У оквиру плана, може постојати, односно бити планирано неколико врста привредних локација:

- Пословне зоне:
 - спортско-пословна зона,
 - стамбено-пословна зона
 - пословно-производно-стамбена зона,
 - пословно-услужна зона,
 - робно-транспортни центар.
- Привредне зоне:
 - зона хемијске индустрије (јужна индустријска зона),
 - пословно-индустријска зона,
 - зона индустрије посебне намене,
 - зона „green field“ индустрије.

Пословне зоне

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

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

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

Привредне зоне

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

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

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

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

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

Правна основа:

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

2. Закон о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)
3. Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 88/10)
4. Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04)
5. Правилник о Листи опасних материја и њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте документа које израђује оператер севесо постројења, односно комплекса (Службени гласник РС бр. 41/10)
6. Правилник о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса (Службени гласник РС бр. 41/10)
7. Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола (Службени гласник РС бр. 84/05)
8. Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 114/08)
9. Генерални план Панчева; документациона основа, Извештај о стратешкој процени утицаја Генералног плана Панчева на животну средину, Институт Кирило Савић а.д. Београд (Службени лист Општине Панчево, бр. 14/08)

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**Б1.1. Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена**

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

Простор који је предмет овог плана представља Целину 1 – Шири центар и обухвата велики део града који, у највећој мери, представља већ формиране урбанистичке целине.

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

Да би се сагледао и успоставио континуитет у планирању и развоју обухваћеног простора, сагледани су и сви планови из претходних периода, без обзира на то када су рађени, ког су нивоа разраде и да ли су и у коликој мери спроведени. Паралелно са тим, урађена је анализа постојећег стања и на основу оба наведена параметра процењено да ли се и на који начин могу задржати одређене започете концепције и правци развоја у погледу намене простора, саобраћаја и комуналне инфраструктуре.

Дакле, план се са једне стране заснива на настављању континуитету започетог на основу претходно урађених планова а, са друге стране, на усклађивању са актуелним потребама и тенденцијама и новим законским решењима.

Основна намена дефинисана ГУП и важећом планском документацијом је задржана, као и одређене урбанистичке целине које су до сада, на основу претходних планова, у одређеној мери изграђене и завршене. Пуна реализација тих планова сада није могућа, због промене ситуације на терену, промене закона и односа према власништву и сл., али је овим планом преузето оно што ће помоћи да се започети процес заокружи и ти простори буду формиране урбане целине.

У овом простору тренутно је становање далеко најзаступљенија намена, а ту су и пратећи садржаји: централни садржаји, образовање, култура, здравство, пословање, спорт, итд. Изузетак су подцелина Тесла 2 која има пословне садржаје без становања; подцелина Аеродром, такође без становања али са Главном железничком станицом и Отвореним тржним центром; а затим и целина Мали Рит са зонама становања, пословања и зонама привредних делатности (тренутно ту постоји и земљиште у чијем се једном делу налази нехиџијенско ромско насеље).

Урбану матрицу највећим делом чине компактни блокови у старијим деловима града и отворени блокови у насељима изграђеним после Другог светског рата. У том послератном периоду, у складу са идејама новог времена, започета је и разградња компактних блокова породичног становања у жељи да их се претвори у блокове отвореног типа. Тако су у унутрашњости тих блокова, на простору који су пре тога заузимале баште, изграђени стамбени вишепородични објекти или објекти јавног сектора (вртићи, школе, здравствене установе, месне заједнице и сл.). Пошто трансформација није изведена до краја, ови блокови су остали полуразграђени са лоше решеним прилазима, углавном неуређеним унутарблоковским површинама, нерешеним паркирањем и некавалитетним контактом породичног и вишепородичног становања. Такође, посебну проблематику чине блокови породичног становања са парцелама велике дубине (и око 50-80 метара) које су раније биле намењене пољопривредним домаћинствима са становањем у уличном делу парцеле и баштом у делу парцеле ка унутрашњости блока. Током претходних деценија изграђени су објекти и у дубини парцела/блокова тако да је нарушена урбана матрица као и услови становања и рада јер, због измешаних зона и градње по целој дубини блока, нема доброг осунчања, проветравања, зоне зеленила итд. и они почињу да личе на партаје, на жалост, са другим веком трајања.

Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина

Концепцијом уређења задржана је основна намена дефинисана ГУП-ом и, у највећој мери, намена и регулација разрађена претходним плановима урађеним за овај простор. Такође, већ формиране урбане целине које су претежно изграђене и завршене, планом се, углавном задржавају. Поједини делови града у обухвату овог плана су се већ формирали као насеља, тако да је то и основна подела простора на целине/зоне и подцелине/подзоне.

Постојећа карактеристична типологија блокова (компактни, отворени) се, такође најваћим делом задржавају, док се тип становања (породично, вишепородично) негде задржава а негде трансформише. Критеријуми су били претходна планска документација, степен завршености формирања простора као урбане целине, започети процеси трансформације блока, карактер блокова у непосредном окружењу, ширина улице, услови осунчања и проветравања блокова, величина блокова, величина парцела и сл. Циљ оваквог става је очување вредности квалитета

урбаног живота достигнутих у појединим типовима становања у одређеним градским целинама и њихово просторно раздвајање, с обзиром да комбиновање у једном простору, у пракси није дала добре резултате. За решавање проблема у тзв. мешовитим блоковима (нарушавање приватности, осунчаност, проветреност, бука, различит концепт живота и сл.), данас се мора тражити компромис који може да помири контрадикторне захтеве простора.

Концепција развоја јавних служби одржава континуитет у односу на постојеће стање и подразумева усклађивање са новим стандардима и нормативима појединих делатности. Тренутно се не планира изградња нових објеката ове намене, већ боље искоришћење постојећих капацитета, а уколико се укаже потреба за тим, с обзиром на компатибилност са другим наменама, постоји и та могућност.

Објекти и простори културно-историјског наслеђа имају посебан значај и њихов развој ће се одвијати на основу услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

Јавне површине (тргови, паркови, блоковске површине и сл.) имају посебну социо-културну вредност у сваком урбаном простору. Концепцијом уређења задржане су све постојеће јавне површине а циљ плана је да се они архитектонско-грађевински доврше и уобличе, примерено свом значају, како би постали што приступачнији свим категоријама становништва, унапреди осећај припадности простору и идентификације града.

Површина под зеленилом у граду није на потребном нивоу, нарочито када смо свесни утицаја хемијске индустрије, саобраћаја и општег загађења. Постојеће парковске и спортско-рекреативне површине се задржавају, а циљ у наредном периоду је да се постојеће слободне-неизграђене површине унутар отворених, разграђених и компактних блокова, обогате садним материјалом, како би се побољшала микроклиматска ситуација у појединим целинама, али и укупно у граду.

Основна улична мрежа се задржава. Једна интервенција се планира у циљу завршетка обилазнице у северном делу града, тј. спајањем улице Иве Курјачког и Светозара Шемића са улицом Стевана Шупљикца, а друга у центру града, ради формирања примереног пешачког простора испред Црвеног магацина као споменика културе, кључног урбаног репера на приобаљу и планираног значајног места окупљања за одржавање различитих манифестација.

Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама

Простор обухваћен планом чине градска насеља формирана протеклих деценија, са више или мање хетерогеном структуром и наменом, просторним одликама, затеченим нивоом уређења и изградње. На основу ових карактеристика и траса неких од главних градских саобраћајница, цео простор је подељен на 6 урбанистичких целина-зона а четири од њих имају и подцелине-подзоне. Наравно, ова подела је условна а циљ даљег развоја читавог простора је успостављање равнотеже у развоју и квалитету живота, хармоничан однос унутар сваке целине и свих целина међусобно, као и овог простора са осталим деловима града.

Добро функционисање свих планираних садржаја омогућиће се реализацијом планиране саобраћајне и инфраструктурне мреже.

Целине-зоне и подцелине-подзоне су назване према постојећим називима појединих делова града:

1. центар: становање (породично и вишепородично) са компатибилним наменама
 - 1.1. старо градско језгро
 - 1.2. приобаље
 - 1.3. центар 1
2. котеж: становање (породично и вишепородично) са компатибилним наменама
 - 2.1. котеж 1: породично и вишепородично становање са компатибилним наменама
 - 2.2. котеж 2: вишепородично становање са компатибилним наменама
 - 2.3. котеж 3: породично и вишепородично становање са компатибилним наменама
 - 2.4. котеж 4: породично и вишепородично становање са компатибилним наменама
3. тесла: становање (породично и вишепородично) са компатибилним наменама, пословање са компатибилним наменама
 - 3.1. тесла 1: становање (породично и вишепородично) са компатибилним наменама
 - 3.2. тесла 2: пословање са компатибилним наменама
 - 3.3. нови свет: становање (породично и вишепородично) са компатибилним наменама
 - 3.4. градски стадион: становање (породично и вишепородично) са компатибилним наменама
 - 3.5. здравствено-болнички комплекс
 - 3.6. Народна Башта
4. доњи град: становање (породично и вишепородично) са компатибилним наменама
5. мали рит: становање са компатибилним наменама и пословање са компатибилним наменама
6. горњи град: становање (породично и вишепородично) са компатибилним наменама, пословање са компатибилним наменама

6.1. гроњи град 1: становање (породично и вишепородично) са компатибилним наменама

6.2. аеродром: пословање са компатибилним наменама

○ **Урбанистичка целина: Центар**

Урбанистичку целину Центар чине блокови који представљају административно, културно-историјско, пословно, образовно и урбано језгро града. Овде су сконцентрисане најважније градске институције свих области, а ту је и река Тамиш која треба да постане средиште градског културног и рекреативног живота.

Граница се креће улицом Моше Пијаде – Београдском, затим улицом Светог Саве, Браће Јовановић, Ружином, даље улицом Ослобођења, Милоша Требињца, Филипа Вишњића, Таковском и Георги Димитрова, док својом западном страном излази на Тамиш.

Као подцелине могу се издвојити:

- Старо градско језгро,
- Приобаље,
- Центар 1.

Напомена:

За већи део ове целине су у периоду после 2000. године урађени планови детаљне регулације. Због промене Закона о планирању и изградњи, измена које су у међувремену рађене за те планове, промена на терену и сл., кроз овај план ће се урадити њихово усаглашавање а они стављени ван снаге.

Старо градско језгро

Старо градско језгро представља најстарији део града. Ту се налази градска управа, културне и образовне установе, пословни и комерцијални садржаји, тргови и градски парк, највећи број значајних културно-историјских објеката који су под различитим степеном заштите, итд.

Стари објекти су углавном спратности П до П+1, док су објекти изграђени после Другог светског рата висине од П+4 до П+6, а ту су и два изузетно висока објекта спратности П+10 и П+18.

Од значајних јавних површина, овде се налази Градски парк, Трг Краља Петра Првог, Трг слободе, Трг Др Зорана Ђинђића. Значајни објекти су: Општинска управа, Градски музеј, гимназија “Урош Предић”, православна црква Успења Пресвете Богородице, католичка црква, многобројни објекти који су као важно градитељско наслеђе под заштитом Завода за заштиту споменика културе.

Претежна намена је становање са компатибилним наменама: пословање, образовање, култура, здравство и сл.

Грађевински фонд је различите старости и квалитета. Објекти грађени пре Другог светског рата су углавном у лошијем стању, неки од њих су под одређеним степеном заштите као важно културно-историјско и градитељско наслеђе, али због недостатка новца нису адекватно одржавани и обновљани, тако да пропадају. Објекти грађени након тог периода су такође, слабо одржавани тако да су у релативно лошем стању. Углавном се обновљају фасаде, столарија, кровни покривач, али детаљнијих реконструкција до сада није било.

Јавни простори (парк и тргови) су претходних година потпуно реконструисани, саобраћајна инфраструктура је на задовољавајућем нивоу, комунална инфраструктура такође.

Наредних година се планира значајније инвестирање у уређење овог дела града као културног, туристичког и пословног центра, чиме би се оживели јавни простори и омогућило њихово адекватније и интензивније коришћење и тиме успоставиле урбане активности примерене граду као што је Панчево.

Приобаље

Подручје приобаља излази на обалу Тамиша, природно се надовезује на старо градско језгро и са њим чини потенцијално тежиште градског културног, туристичког и рекреативног живота.

Сада се то подручје веома мало користи али има много простора за његов развој и коришћење током целе године. Треба га употпунити садржајима спортско-рекреативног, угоститељског, културно-забавног и образовног карактера, што ће повећати његову атрактивност и допринети да град, његови становници и туристи бораве овде много чешће него што је то сада случај. Потребно је такође, обновити сам кеј (доњи и горњи ниво), обогатити га зеленилом и водити рачуна да, осим уобичајених, садржаји задовоље и потребе посебних категорија посетилаца: деце, омладине, старих, особа са инвалидитетом.

Потребно је активирати постојеће објекте који се користе веома мало у односу на свој потенцијал, што се посебно односи на Црвени магацин, хотел, Дом војске.

Објекат силоса својом наменом и волуменом није одговарајући садржај ове зоне, и иако за сада не постоји могућност његовог измештања или промене намене, то треба да остане смерница на коју треба обратити посебну пажњу у изради наредних-будућих планова.

Такође, Стратегијом топлификације и гасификације Панчева, била је планирана ТО чија је локација означена у овом плану али, с обзиром да је на том месту евидентирано археолошко налазиште и да би се налазила управо преко пута најзначајнијег културно-историјског споменика, Старе пиваре, а такође би својим габаритом и архитектуром нарушила атрактивност и основну намену ове подцелине, интерес града је да се ова локација преиспита и ТО измести на примереније место, тј. поред постојеће ТО на Содари.

Центар 1

Подручје Центар 1 се простире око самог старог језгра, у тој контакт зони се налази и заштићена околина језгра, а даље се простире до улица које представљају границу ове целине.

У овој подцелини се налази градска пијаца, неколико важних објеката од културно-историјског значаја и главна градска аутобуска станица. ГУП-ом је планирано њено измештање на локацију Аеродром, где се налази и главна градска железничка станица. Положај аутобуске станице на постојећој локацији неповољан је због великог промета аутобуса у центру града, који је већ оптерећен саобраћајем, отежан је њихов приступ станици и перонима као и контрола уласка-изласка возила и путника. Међутим, у садашњој ситуацији није могуће њено измештање, тако да то остаје смерница за наредни плански период.

○ **Урбанистичка целина: Котеж**

Овај до града чини неколико већ формираних урбаних целина али и целина које треба завршити и урбанистички дефинисати. Кроз средиште зоне пролази улица Моше Пијаде која је веза центра града са Београдом старим путем, веома је оптерећена и убраја се у главне градске саобраћајнице иако својим профилем не одговара тој категорији.

Подцелине су дефинисане на основу постојеће поделе простора, типологије становања и положаја главних улица-саобраћајница Моше Пијаде и Војвођански булевар, које их деле на:

- Котеж 1,
- Котеж 2,
- Котеж 3,
- Котеж 4.

Котеж 1

Котеж 1 претежно чине објекти вишепородичног становања спратности П+4 до П+12, изграђени током друге половине 20. века, а постоји и део насеља који чини порородично становање. Без обзира на врсту становања, насеље је типа отвореног блока, осим једног који је задржао карактеристике компактног блока.

Намена је највећим делом становање, значајно мање је заступљено пословање, док се од објеката јавне намене овде налази једна предшколска установа, једна средња школа, диспанзер, пошта, центар МЗ.

На зеленој површини која је сада неуређена, планира се уређење парка.

Котеж 2

Изградња Котежа 2 је започета након што је завршен Котеж 1. Осим једног објекта породичног становања (?) целокупно насеље чине објекти вишепородичног становања спратности од П+4 до П+10. Објекти пратећих садржаја (трговина) су приземни а дечја установа, која је у приватном власништву, је П+1. Овде је још налази и јавна гаража, спратности П+1.

Насеље је типа отвореног блока тако да је испресецамо стамбеним улицама у оквиру којих је решено и паркирање, а унутар блокова су зелене површине, дечја игралишта и спортски терени. Постоји и мањи тржно-занатски центар поред којег се налази зелена пијаца.

Котеж 2 је готово у потпуности изграђен према ДУП. Остало је нереализовано до краја склониште и неколико објеката пратећих садржаја. Није изведена основна школа и од њене изградње се одустаје, с обзиром да школе у околини насеља немају попуњене капацитете. Насеље је требало да се проситре до Книћанинове улице, међутим тај део није изграђен и завршиће се са улицом Иве Курјачког која ће својом трасом проћи до улице Стевана Шупљикца.

Овде предстоји уређење зелених површина, увођење садржаја пасивне и активне рекреације и тамо где је то могуће, пратећи садржаји (трговина, угоститељство, услужно занатство, пословање и сл.).

Котеж 3

Котеж 3 чине компактни блокови, преовлађујуће је становање а у главним улицама је у приземљу још заступљено пословање (трговина, угоститељство и сл.). Највећи број објеката има само приземље а само објекти грађени последњих десетак година имају спратност П+2 до П+4, једино је самачки хотел П+5.

Овде се налазе једна основна и две средње школе а ту је и православно гробље.

Котеж 4

Котеж 4 је подцелина са претежно породичним становањем П до П+1. Последњих година је изграђено неколико објеката вишепородичног становања спратности П+4.

Осим тога, на овом простору се налази Дом за стара лица и простор за спортско-рекреативни центар.

○ **Урбанистичка целина: Тесла**

Тесла је део града који чини неколико подцелина различитог карактера. Према преовлађујућим наменама и већ формираним деловима насеља издвојили су се:

- Тесла 1,
- Тесла 2,
- Нови свет,
- Градски стадион,
- Здравствено-болнички комплекс,
- Народна Башта.

Тесла 1

За ову подцелину је урађен ПДР насеља Тесла, Панчево („Службени лист Града Панчева“ бр.12/11) и он ће се у потпуности спроводити.

Тесла 2

Тесла 2 је тренутно скоро сасвим пословна зона. Велики део простора заузима бивша фабрика сијалица “Тесла” која више није у функцији, а у њеним објектима се налазе пословни простори фирми које су одређени део закупили.

Претходних неколико година је у овом делу почела изградња тржног центра, један његов део је већ у функцији, док се очекује изградња и осталих фаза комплекса.

Осим тога, ту је и неколико мањих пословних објеката, магацински простори, складишта, радионице, а у јужном делу блока налази се заштићена зона Барутана, која је заштићена природна целина.

У овој подцелина је и објекат електродистрибуције и бензинска станица “Плинару” са сервисом и другим пратећим садржајима.

Као део централне градске зоне, подцелина Тесла 2 треба да се из привредне зоне трансформише у пословање, комерцијалне и услужне делатности и пратеће садржаје (спорт, рекреација, култура, образовање, тржни центри и слични компатибилни садржаји) и евентуално становање типа отвореног блока, ка улици Првомајској.

Након доношења овог плана, за ову зону ће се важити параметри за нову намену (Из, Ии, спратност, решавање стационарног саобраћаја, и остало) док ће за постојеће објекте који се и даље баве привредном делатношћу, бити дозвољено само текуће одржавање.

Нови свет

Нови свет је насеље до скоро, искључиво породичног становања, претежне спратности П и П+1. Постоји и један “солитер” вишепородичног становања, изграђен седамдесетих година 20. века, који се налази у средишту блока породичног становања. Претходних неколико година изграђени су објекти вишепородичног становања спратности П+4 и П+5(?), што није примерено окружењу, ширини уличне регулације, могућностим обезбеђивања паркирања и значајног повећања саобраћаја.

Ту се налази и једна основна школа, Дом за децу без родитељског старања “Споменак”, Дом за децу са посебним потребама, Диспанзер, католичка црква и гробље.

Градски стадион

За ову подцелину је урађен ПДР Градски стадион у Панчеву (“Службени лист Града Панчева” бр. 31/11) и он ће се у потпуности спроводити.

Здравствено-болнички комплекс

Здравствено-болнички комплекс је један од највећих у Војводини и здравствену заштиту ту остварује становништво из Панчева и региона. Чине га Диспанзер (предшколски, школски узраст, диспанзер за одрасле, за жене, стоматолошка служба за децу и одрасле), Средња медицинска школа, Медицина рада, Болница, разне специјалистичке службе, пратећи садржаји неопходни за функционисање читавог комплекса (котларница, перионица, кухиња,...).

Простор је највећим делом већ формиран али постоје потребе реконструкције, доградње, изградње и сл., а ради одржавања постојећих објеката и функције и побољшања и проширења делатности у складу са савременим токовима у медицини и потребама пацијената и стручног особља.

Из наведених разлога, опште смернице за развој овог простора даће се у овом плану а даља разрада ће се дефинисати кроз израду урбанистичких пројеката.

Народна Башта

Народна Башта је посебна и специфична подцелина у оквиру читавог града. Представља највећу зелену-парковску површину и претходних година је значајно обновљена и употпуњена новим садржајима који су употпунили понуду и омогућили да овај простор грађани Панчева и њихови гости, користе много чешће и више, да организују разне манифестације и проводе своје слободно време у природи.

Осим што је највреднија зелена оаза града, Народна Башта је и заштићено природно добро, тако да из оба разлога треба сачувати њену садашњу намену и убудуће само радити на њеном очувању, одржавању и унапређењу понуде садржаја – уз велику опрезност да се не наруши капацитет зеленила и да се евентуални објекти веома пажљиво уклопе и својим волуменом и материјализацијом.

Пре неколико година је урађен план детаљне регулације за Народну Башту али је у међувремену дошло до промена у реализацији, тако да ће овај план дефинисати даљи развој овог простора, чиме ће досадашњи план бити стављен ван снаге.

○ **Урбанистичка целина: Доњи град**

У овој целини преовлађују објекти породичног становања, спратности П и П+1.

Ова целина је карактеристична је по томе што овде постоји неколико блокова унутар којих су 60-тих година 20. века изграђени објекти вишепородичног становања спратности П+4. Тако је започета разградња блокова али трансформација из компактног у отворени блок никада није завршена. У међувремену је дошло до промене односа према приватном власништву, промене закона итд., тако да су ови блокови остали недовршени. У неким деловима је ситуација веома неповољна јер су вишепородични и породични објекти преблизу (мања од прописаних стандарда), тако да није могућ пролаз интервентним возилима, породичне парцеле немају приватност јер су вишепородични објекти у непосредној близини и сл. С обзиром на недостатак финансија, тренутно нема могућности за приступање радикалнијем решењу осим да блокови остану као мешовити и у затеченом стању уз корекцију границе према унутрашњем дворишту блока (између приватних парцела и унутарблоковске површине) како би се унутрашњи простор могао уредити, организовати паркирање, дејча игралишта, спортски терени и сл.

○ **Урбанистичка целина: Мали рит**

За ову целина је урађен ПДР подручја Мали Рит у Панчеву ("Службени лист Града Панчева" бр. -- /11) и он ће се у потпуности спроводити.

○ **Урбанистичка целина: Горњи град**

Целина Горњи град је претежно породичног становања, објекти спратности углавном П и П+1 а блокови су компактни.

Као и у целинама Центар 1 и Доњи град, и овде има тзв. разграђених блокова који су настали када је у унутрашњости компактног блока са породичним становањем, успоставила нова изградња.

Осим становања, издваја се карактеристична целина са Главном градском железничком станицом и трговином отвореног типа, тако да ову целину чине:

- Горњи град 1,
- Аеродром.

Горњи град 1

Горњиград 1 је целина са претежно породичним становањем ниске спратности, П и П+1. Претходних десетак година изграђени су и објекти вишепородичног становања спратности до П+4.

Од објеката јавне намене овде се налазе једна предшколска установа, једна основна школа, МУП. У овој подцелини постоје три разгређена блока, унутар једног је изграђена основна школа а унутар другог је породично становање са малим приземним објектима који су сада у лошем стању, без одговарајућих удаљења и величина парцела, са неодговарајућим приступом и нерешеним паркирањем. Ови објекти су изграђени као привремени, али постоје до данас. Власници/корисници су их у међувремену дограђивали (П+1) тако да су урбанистички параметри још више нарушени. У

трећем разграђеном блоку су, такође породични стамбени објекти спратности П и П+Пк, са неодговарајућим приступом и нерешеним паркирањем, и они су у време изградње планирани као привремени и у међувремену су дограђени, тј. становници су их прилагодили својим потребама, даље нарушавајући ионако неодговарајуће урбанистичке услове.

Аеродром

Ова подзона нема стамбених објеката. Овде се налази Главна градска железничка станица за путнички и робни саобраћај, затим простор који је претходним генералним плановима резервисан за Главну аутобуску станицу коју треба изместити са неодговарајуће локације у центру града, а на којој се сада налази трговина отвореног типа. Ту је и простор у којем је започета изградња спортске хале, није завршена и постоји могућност пренамене тог објекта у трговинско-пословни центар.

Задржава се планирана намена, тј. измештање аутобуске станице из центра града, а до тада је дозвољено привремено коришћење тог земљишта за друге потребе које се касније лако могу уклонити – трговина на отвореном, паркирање и сл. Није дозвољена изградња објеката од чврстог материјала.

Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља

Т1-Табела биланса површина грађевинског земљишта

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина			%
		ha	a	m ²	
I	Грађевинско земљиште јавне намене	242	67	1	35.20%
1	Саобраћајнице	141	86	45	20.58%
	- железнице	14	41	24	2.09%
	- саобраћајнице и пешачке површине	127	45	21	18.49%
2	Јавне функције и службе – управа и администрација	10	65	12	1.55%
3	Здравство	8	04	12	1.17%
4	Образовање	10	78	01	1.56%
5	Социјалне службе	2	52	50	0.37%
6	Социјално становање	2	57	78	0.37%
7	Култура	1	96	01	0.28%
8	Спорт и рекреација	11	87	13	1.72%
9	Јавно зеленило	19	28	3	2.80%
10	Комуналне зоне и објекти	11	64	78	1.69%
11	Јавне градскеповршине	21	47	08	3.11%
II	Грађевинско земљиште остале намене	446	71	43	64.80%
	Укупна површина грађевинског земљишта	689	38	44	100.00%

Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте**Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене**

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

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

- Саобраћајнице (постојеће и планиране)
- Јавне функције - Управа и администрација;
- Здравствене установе;
- Образовне установе;
- Социјалне службе;
- Социјално становање;
- Културни садржаји;
- Спорт и рекреација;
- Јавно зеленило;
- Комуналне зоне и објекти;
- Зоне јавних градских површина и зеленила.

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 грађевинском земљишту јавне намене, и то следећи бројеви:

- од 1 до 128 саобраћајнице
- од ЈФ1 до ЈФ24 – управа и администрација
- од 31 до 312 – здравствене установе
- од О1 до О24 – образовне установе
- од С1 до С7 – социјално службе
- од СС1 до СС3 – социјално становање
- од К1 до К13 – културни садржаји
- од СР1 до СР7 – спорт и рекреација
- од Ј31 до Ј36 – јавно зеленило
- од К31 до К36 – комуналне зоне и објекти
- од Б2 до Б26 – јавне градскеповршине

План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене је основ за израду Пројекта геодетског обележавања а на основу извода из предметног плана и копије плана, и након добијања потврде од стране надлежне општинске управе, сходно члану 65 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09 и 81/09-исправка). С обзиром да је овај план генералне регулације рађен на дигиталним копијама катастарских планова, за потпуни план парцелације јавног земљишта потребно је извршити геодетско снимање предметних локација и на основу тога, заједно са планом парцелације из овог плана генералне регулације израдити пројекат геодетског обележавања и извршити спровођење промена у јавним књигама.

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

Грађ. парц. број	Назив саобраћајница	Саобраћајнице		P		
		број катастарских парцела, целих и делова		ha	a	m ²
1	Пруга Београд-Панчево и железничке станице	8106/2,3,12,18, 8121, 8122, 8116, 8120, 8124, 8125, 8126, 8110, 8111, 8112, 8113, 8114, 8115, 8117, 8118, 8119, 8019, 1172/2, 8019,1179/2		11	25	46
1'	Пруга Београд-Панчево	8176/1,2,3, 8106/		3	15	78
2	ул. Светозара Шемића	8019, 1179/6, 8106/18, 741, 739, 737, 736, 735, 733, 731, 730, 727/1,2, 728		3	28	10
3	ул. Книћанинова	8018		3	05	40
4	ул. Танаска Рајића	1247		1	03	57

5	ул. Јове Максима	1267, 1532, 1533, 983	1 29 78
6	ул. Михајла Пупина	1290, 1426, 1556	1 10 46
7	ул. Уроша Предића	1360	28 28
8	ул. Иве Курјачког	3410, 1724, 1580, 8017/1,2,3, 3882	3 80 58
9	ул. Матије Губца	3478, 3444, 3385, 3384/2	62 23
10	ул. Патријарха Чарнојевића	3495, 3477	24 07
11	ул. Стевице Јовановића	3333, 1775, 1801,	74 85
12	ул. Моше Пијаде	8025, 3958, 8048,	4 58 20
13	ул. Браће Југовића	1655/4,	16 90
14	ул. Југ Богдана	1625/12,21,22	13 56
15	ул. Косанчић Ивана	1623/8, 1626/40,41,42,43,44,45,38,54	17 53
16	ул. Мајке Југовића	1757/5	13 86
17	ул. Милоша Обилића	1628/3, 1650/2, 1652/2,	34 91
18	ул. Топлице Милана	1620/5	10 13
19	ул. Ваљевска	1606/3, 658/170	65 73
20	ул. Краљевачка	658/115, 190	49 08
21	ул. Скопска	658/117	17 61
22	ул. Сарајевска	658/169,114,116, 1860	31 71
23	ул. Подгоричка	658/118	7 10
24	ул. Нишка	658/119, 1785/4,1,5,7, 1783/1, 1782/3,1	17 20
25	ул. Војвођански булевар	676, 677, 673, 674, 672/1,2, 675, 658/1, 661, 8016/1, 1871, 1872, 1881/2, 1887, 657/2, 1878, 1879, 1880/1	2 45 01
26	ул. Димитрија Туцовића	8023/1,2	4 47 25
27	ул. Карађорђева	8022/1, 3565, 8044, 8050	3 85 13
28	ул. Светог Саве	1120, 8021, 8042/1	6 68 88
29	ул. Синђелићева	1108, 8020, 8041, 8040	2 85 38
30	ул. Јовице Безуљевића	800, 931	50 80
31	ул. Славка Бокшана	747	14 38
32	ул. Светозара Милетића	3969, 8043, 8026, 8046	2 45 51
33	ул. Новосадска	8026	45 57
34	ул. Браће Јовановић	8047, 8027	3 73 90
35	ул. Ивана Милутиновића	8016/1,2,1872	23 80
36	ул. трг Краља Петра	4078	45 24
37	ул. Змај Јовина	4245, 4282, 3138, 4069	1 60 24
38	ул. Његошева	4228	24 94
39	ул. Немањина	4373, 4318	56 67
40	ул. Николе Тесле	5808,	18 69
41	ул. трг Слободе	4151,	28 48
42	ул. Војводе Радомира Путника	8051	1 70 35
43	ул. планирана	3927	20 02
44	ул. Мученичка	3889/7, 3891/3, 3889/10, 3106/16, 8046	53 83
45	ул. Игњата Барајевца	4122	13 90
46	ул. Косовска	4130	6 91
47	ул. Ђуре Јакшића	4133	20 98
48	ул. Николе Ђурковића	4137	8 22
49	ул. Штросмајерова	4106	11 12

50	ул. Вука Караџића	4107, 4091/1	26	63
51	ул. Проте Андије Арсенијевића	8048, 4150, 4090,	1	14 75
52	ул. Проте Васе Живковић	4016	8	67
53	ул. Сокаче	4160	7	46
54	ул. Војводе Живојина Мишића	4208/2	22	24
55	ул. Масарикова - трг	4074, 4068, 4067/2, 4069, 4707/2	29	59
56	ул. Бранка Радичевића	8045, 3677, 4037	1	41 83
57	ул. кеј Радоја Дакића	8071, 5809	74	10
58	ул. Војводе Петра Бојовића	8070	68	13
59	ул. Жарка Зрењанина	8067/1,2	3	37 07
60	ул. Максима Горког	8052, 4384	3	31 07
61	ул. Цара Лазара	8053	4	07 94
62	ул. Цара Душана	8054	3	63 64
63	ул. Милоша Требињца	8055/1	3	62 62
64	ул. др. Светислава Касапиновића	4452, 5806, 5779, 5743, 4395, 4432	81	53
65	ул. Жарка Фогараша	8069, 5826, 5821/1, 8070	91	33
66	ул. Иве Поле Рибара	5720, 8065	45	40
67	ул. 6. октобар	5359, 5306	40	07
68	ул. Георги Димитрова (део)	5697,	25	02
69	ул. Таковска	5508	18	73
70	ул. Филипа Вишњића	5379, 5281	37	25
71	ул. Бранка Ановића	6063	23	41
72	ул. Петра Прерадовића	5646, 5566, 5271	52	84
73	ул. Владимира Жестића	6011, 6103, 5600, 5235	77	29
74	ул. Краљевића Марка	6258, 6157, 6464, 6483	47	77
75	ул. Нушићева	6272	20	72
76	ул. планирана	1816/5,13, 1818/3,16, 1821/7,8,18, 1825/21, 1824/2, 1828/2, 1831/4, 1830/1, 1832/4, 1834/2, 1837/2, 1836/2	19	17
77	ул. планирана	1821/19, 1818/17	8	39
78	ул. планирана	2916/2, 2918/2, 2920/2, 1816/12, 2922/2, 2924/2, 2926/2, 2928/2, 2936/6,5,7, 2934/9	28	98
79	ул. планирана	1816/14,6, 1818/18,1, 1821/16, 1818/15, 1821/14,13, 2909/11, 2905, 1838	29	75
80	ул. планирана	2934/10, 2933/1, 2932/4, 2931/4, 2930/2, 2900/7,10, 2909/7,10,2, 2907/2, 2903/7,9,5, 2894/4,3, 2902/2	19	78
81	ул. Ружина	8039, 3091, 2841, 1889,	1	18 66
82	ул. планирана	1908, 1909/1, 1907/1,2	33	08
83	ул. планирана	1908, 1907/2,1, 1910/2, 1911/2, 1915, 1913/3, 1912/5, 1917/5, 1918/1, 1919, 1920/1	21	30
84	ул. планирана	1903, 1901/1, 1909/3, 1911/4,15, 1912/3,4, 1915/6, 1918/13, 1919	20	16
85	ул. планирана	1919/1, 1922/1	56	40
86	ул. Суботичка	1929/3	10	13
87	ул. Ковинска	1931/4	1	25
88	ул. Зрењанинска	1930/3	19	52
89	ул. Белоцркванска	1933/1	2	38
90	ул. Вршачка	1970, 1969/13	87	42

91	ул. Радничка	1956	18 47
92	ул. Војвођански булевар	2813, 2812, 2806/2, 2804/2, 2801/1,2, 2803, 2805/2,	48 42
93	ул. Стара	2811/1	12 27
94	ул. Ослобођења	8028/3,2,4 8028/1	5 81 17
95	ул. Јосифа Маринковића	8038	54 33
96	ул. Милоша Обреновића	8036	63 60
97	ул. Аксентија Максимовића	2612, 2485/1,	40 48
98	ул. Марије Прите	2478/1	20 89
99	ул. планирана	2484/6, 2483/9, 2481, 2482/1, 2476/14, 2476/13	22 48
100	ул. планирана	2483/1,	4 68
101	ул. Чумићева	4611, 8037, 8035	67 04
102	ул. Стевана Шупљикца	695, 8015/2,3,1, 2337/2, 2333/2, 1790/2,	10 96 27
103	ул. Милоша Обреновића	4786,-----	6 05 29
104	ул. Првомајска	8063/1,2	4 65 94
105	ул. Мите Топаловића	4189, 5743	20 08
106	ул. Трг Ђуре Јакшића	3093/2,	26 99
107	ул. планирана	8175, 5810, 5809, 8106/16,	17 76
108	ул. Приступна саобраћајница (уз ул. Д. Туцовића)	1197/7,	17 17
109	ул. планирана (код бувљака)	1178, 1179/2	72 07
110	ул. планирана	1582/4,	30 25
111	ул. Војвођански булевар (код Народне баште)	4728, 4730, 8064/1, 5182/4, 8063/2, 5179/1, 5178	1 53 97
112	ул. планирана	5178, 4732/4, 4733, 5182/4,	14 38
113	ул. планирана (код силоса)	5809, 8071, 5828, 8106/16	3 90
114	ул. Трг Слободе (испред банке)	4151,	24 96
115	ул. Трг код болнице	5189/2, -----	17 22
116	ул. Трг (код Дома ЈНА)	8046	11 00
117	ул. Трг др. Зорана Ђинђића	4384,	15 28
118	ул. кеј поред реке Тамиш	3888/2,3,5, 8106/32,33, 5811, 5828, 5812	40 65
119	ул. планирана (код амбуланте у Пролетерској)	2718/2,3,	2 98
120	ул. Саобраћајница (прилазна амбуланти)	5682/2,	2 08
121	ул.Трг – пешачка зона (код хотела Тамиш)	3958,3959,3960	13 72
122	ул. Саобраћајне површине (код црвеног магацина- пешачке)	5827, 8106/16, 8071, 5831	7 46

123	ул. планирана	2487	2 71
124	ул. Јанка Вукотића	2650, 2651	10 88
125	ул. планирана	1710/2, 1723/1	2 24
126	ул. планирана	1732	2 66
127	ул. планирана	1752	3 12
128	ул. планирана	946/25	3 44
Укупна површина			141 86 45

Јавне функције и службе - Управа и администрација

Редни број	Назив јавних функција и служби	број катастарских парцела целих и делова	П а m ²
ЈФ. 1	Општина	4155	41 75
ЈФ. 2	Суд	4201	58 53
ЈФ. 3	Дирекција	4233, 4244	21 12
ЈФ. 4	Урбанизам	4312	8 72
ЈФ. 5	ПТТ	4372/2, 4371/2,3, 4370, 4368/2, 4373	35 16
ЈФ. 6	Аутобуска станица	4323/1,2,3	89 22
ЈФ. 7	ЖТП	4442	2 52
ЈФ. 8	ЈКП "Грејање"	4449	5 55
ЈФ. 9	ЈКП "Зеленило"	3055	4 55
ЈФ. 10	ЈКП "Водовод"	3090/2,1, 3082/2	38 72
ЈФ. 11	ЈКП "Водовод"	2812, 2813	40 08
ЈФ. 12	МЗ. Нови град	1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965/1,2, 1966/1,2	37 48
ЈФ. 13	МЗ. Горњи град	3844/2	12 61
ЈФ. 14	МЗ. Центар	5490 део, 5473/2	29 52
ЈФ. 15	СУП (Нови)	991	50 31
ЈФ. 16	ПТТ (центар)	4142	15 91
ЈФ. 17	Дечја радост (ул. Петра Бојовића)	5772	6 48
ЈФ. 18	Затвор	4210, 4212	36 58
ЈФ. 19	ЈКП "Хигијена"	6440	19 03
ЈФ. 20	РГЗ – служба за катастар непокретности	5733	16 30
ЈФ. 21	ШИК – Максима Горког	5434/1,2	3 27
ЈФ. 22	Завод за запошљавање	4415	6 59
ЈФ. 23	Планирана аутобуска станица	1179/2, 8019/1,	4 13 72
ЈФ. 24	Дом војске	3926	71 40
Укупна површина			10 65 12

Здравство

Редни број	Назив (дом здравља, болница, хитна помоћ)	број катастарских парцела целих и делова	П а m ²
3. 1	Општа болница	5189/3,7,8 5190, 5189/4,5,6, 9, 5191/1,3,2,4 5188, 8064/5, 5181, 5182/14,1,15, 5186/4,2,1,3 5187/1,2,3,	6 64 81
3. 2	Очна болница	5350, 5349, 5348, 5332, 5351	46 97
3. 3	Хитна помоћ	4243	5 30
3. 4	Амбуланта (ул. Змај Јовина)	4244	14 04
3. 5	Железничка амбуланта	4094, 4091/2,1	7 64
3. 6	Амбуланта у Светог Саве	1652/1	10 98
3. 7	Амбуланта (у блоку 158)	6074/4,	2 49
3. 8	Амбуланта у Пролетерској (није снимљена)	2714/2, 2712/2, 2710/2, 2686/2, 2683/2,	21 50
3. 9	Амбуланта на Содари	5680	16 96
3. 10	РС, Дом здравља	5366	8 97
3. 11	Апотека (код Урбанизма)	4369/1	3 28

3.12 Апотека (ул. ЈНА) 4154 1 18

Укупна површина 8 04 2

Редни број	Назив образовних установа	Образовање	
		број катастарских парцела целих и делова	Р на а м ²
О. 1	Обданиште (Маргита)	1752, 1753	15 11
О. 2	Обданиште "Лептирић"	3182/2, 3177, 3178, 3171/2, 3175, 3164/2, 3163/2, 3172, 3162	42 08
О. 3	Обданиште "Славуј"	1971/4, 1969/8,	27 54
О. 4	За децу ометену у развоју у ул. Марије Прите	2478/8	15 68
О. 5	Обданиште у ул. др. Светислава Касапиновића	5781, 5784	8 55
О. 6	Управа за обданишта Жарка Зрењанина	5727/1	10 81
О. 7	Балетска школа	5727/2	10 80
О. 8	Основна школа "Баса Живковић"	3404/1	74 78
О. 9	Основна школа "Стевица Јовановић"	2999, 3008/2, 3010/2, 3018, 3019, 2879/1, 2882/1, 2872, 2873, 3014, 3012, 3015, 3016, 3017/2, 2878, 2877, 3011, 2997	1 03 18
О. 10	Средња школа – Хемијска школа	2840/1,	1 58 06
О. 11	Средња школа – Машинска школа	2835, 2836	1 16 70
О. 12	Средња школа – Економска школа	2533/1, 2532/2	52 46
О. 13	Основна школа "Исидора Секулић"	2461, 2454/2	1 17 45
О. 14	Основна школа "Јован Јовановић Змај"	4067/1	43 56
О. 15	Гимназија "Урош Предић"	4108/1,2	35 92
О. 16	Музичка школа "Јован Бандур"	4166	4 86
О. 17	Средња школа – Електротехничка школа	4394	16 55
О. 18	Вртић (др. Светислава Касапиновића)	4401	6 32
О. 19	Вртић (Милоша Требињца)	4447	9 10
О. 20	Школа "Мара Маџдић" (Цара Душана и Филипа Вишњића)	5375	33 71
О. 21	Основна школа "Бранко Радичевић"	5640, 5638, 5636, 5633, 6077, 6082, 6085, 6084/2, 6100/1, 6099/2, 6098/1, 6097/1,2, 6095, 6096, 6094, 6092/2, 6088/1, 6087/1, 6086, 6081, 6078, 5632, 5631, 5630, 5627	1 22 18
О. 22	Машински центар - радионица (Жарка Зрењанина)	6028	31 26
О. 23	Електротехничка школа (ул. Максима Горког)	5422/1	7 47
О. 24	Раднички универзитет „Марко Кулић“	4076/1	13 88
Укупна површина			10 78 01

Социјалне службе

Редни број	Назив социјалних служби	број катастарских парцела целих и делова	Р на а м ²
С. 1	Центар за социјални рад	5280	9 28

С. 2	Социјално - пензионо	4117/2	4 71
С. 3	Социјално – Мите Топаловића	4200	12 65
С. 4	Кухиња за стара лица (ул. Јосифа Маринковића)	4636	5 63
С. 5	"Споменак" – дом за децу без родитељског старања	2548, 2608	37 71
С. 6	Дом за стара лица – геронтолошки центар	658/2, 129, 130, 131, 132,	1 65 96
С. 7	Црвени крст	5740, 5742,	16 56
Укупна површина			2 52 50

Социјално становање

Редни број	Назив	број катастарских парцела целих и делова	Р ha a m ²
СС. 1	Социјално становање	3243, 3251/2, 3233/2, 3235, 3236, 3237	7 13
СС.2	Социјално становање	946/2,3,4,6-25, 953/2	1 08 67
СС.3	Социјално становање	946/2,3,4,6-25, 953/2	1 41 98
Укупна површина			2 57 78

Култура

Редни број	Назив културних установа	број катастарских парцела целих и делова	Р ha a m ²
К. 1	Дом културе	4206	14 22
К. 2	Музеј	408/1	39 60
К. 3	Дом омладине	3137/5	10 19
К. 4	Архив	3137/6	14 00
К. 5	Градска библиотека	4312, 4309,	20 20
К. 6	Биоскоп	4195	5 15
К. 7	Галерија	4168	5 01
К. 8	Црвени магацин	5829	16 48
К. 9	Завод за заштиту културе	5736	16 62
К. 10	Објекти у функцији културе	5831,	9 17
К. 11	Објекти у функцији културе	5831	8 39
К. 12	Летња позорница	4437, 4430	33 35
К. 13	Објекти у функцији културе	5831	3 63
Укупна површина			1 96 01

Спорт и рекреација

Редни број	Назив	број катастарских парцела целих и делова	Р ha a m ²
СР. 2	Kej	3888/1,2,3,5, 5828	3 25 80
СР. 2	Базен (на Котежу 2)	1585, 4582/3, 662/1, 658/185, 659, 660/1,2, 1586/1,2,3, 1582/1,3,	2 84 38
СР. 3	Спорт и рекреација	3889/1,3,4, 3924, 3890, 8106/6,3,5, 3886/6, 3892/2,3,1, 3889/5,	2 65 40
СР. 4	Спорт и рекреација	3889/10, 8106/16, 8170, 8171, 8169, 8172, 8173, 8174, 8168, 8167, 8164, 8166, 8165, 5810	1 36 63
СР. 5	Спорт и рекреација	5809, 8106/16, 5810	1 12 29
СР. 6	Спорт и рекреација	8106/16, 5828,	59 09
СР. 7	Спорт и рекреација (СД „Партизан“)	4076/2	3 54
Укупна површина			11 87 13

Укупна површина			11 87 13
------------------------	--	--	-----------------

Редни број	Назив јавног зеленила	Јавно зеленило	
		број катастарских парцела целих и делова	Р ха а м ²
ЈЗ. 1	Зеленило уз амбуланту	1652/3,2	17 08
ЈЗ. 2	Зеленило код геронтолошког центра	8016/1,2, 1871	17 98
ЈЗ. 3	Парк "Барутана"	5178, 5182/4	2 96 22
ЈЗ. 4	Зеленило (сквер)	3093/1,2, 3092,	29 73
ЈЗ. 5	Градски парк (у центру)	4077, 4079	1 30 65
ЈЗ. 6	Народна башта	5182/4,6, 5179/1,2	14 36 37
Укупна површина			19 28 03

Редни број	Назив комуналних зона и објеката	Комуналне зоне и објекти	
		број катастарских парцела целих и делова	Р ха а м ²
КЗ. 1	Православно гробље (у центру)	2799, 2800	4 56 09
КЗ. 2	Католочко гробље и Јеврејско гробље	2780, 2755	3 48 57
КЗ. 3	Електровојводина	5185/1,2,3,4,5	1 42 49
КЗ. 4	ТС у Синђелићевој улици	1782/4,3	28 68
КЗ. 5	Јавна гаража (код америчких зграда)	4049/1	3 65
КЗ. 6	Зелена пијаца	3137/2,7,8	1 85 30
Укупна површина			11 64 78

Редни број	Назив грађевинског блока	Јавне градскеповршине	
		број катастарских парцела целих и делова	Р ха а м ²
Б2	052	3243, 3251/1, 3232, 3233/2, 3235, 3237, 3236, 3231, 3230	41 73
Б3	072	3638/1,2, 3637/2,13, 3636, 3638/2, 3639/3,1, 3640, 3641/1,2, 3643, 3651/1,2, 3640, 4041, 4040, 4043, 4044, 4046, 4048/1,2, 4049/2, 4050/3,2, 4051/2, 4053, 4056, 4058, 4059,	1 17 13
Б4	084	4067/2, 4068,	15 80
Б5	076	4091/1, 4096/3,4, 4098, 4101, 4100, 4103, 4104, 4105, 4111	32 03
Б6	057	1922/1,3,4,5, 1920/4,5, 1923/4,2, 1924/1, 1925/1,4, 1937/2,	1 48 78
Б7	059	1925/2, 1974/1, 1972/1, 1971/2,3,4, 1969/1,	1 85 87
Б8	061	213,	2 25 79
Б9	069	2810/1,2,3, 2809, 2811/2, 2807, 2808/1,2, 2806/2, 2805/2, 2813,	1 70 40
Б10	092	2812, 2802/1,2, 2801/1,2,	42 60
Б11	095	2488./2,4,5,	36 78
Б12	089	3137/10,11,4,	1 89 37
Б13	118	4374, 4376/2,3, 4375/2, 4366, 4367/2, 4369/2	1 14 68
Б14	126	4389, 4385/2,	17 96
Б15	129	5746, 5744, 5748, 5749,	73 27
Б16	127	5821/1, 5826, 8069, 5818/3, 5819 (ул), 5816, 5815, 5813,	70 70

Б17	131	5412, 5406, 5407/1, 5415, 5416, 5426, 5427, 5425, 5424, 5423, 5418, 5403, 5397, 5395, 5394/2,	1 01 05
Б18	158	6074/2, 6052, 6050/1,	74 57
Б19	160	6144/2, 6146, 6143, 6140/2, 6139, 6136, 6135, 6109, 6108, 6116/1,2, 6132/3,2, 6115, 6114/1, 6113,	62 50
Б20	165	6130,	1 06 08
Б21	164	6291/1,	1 42 96
Б22	077	4080/3	17 30
Б23	077	4089	2 14
Б24	077	4086	1 32
Б25	077	4082/4	4 93
Б26	083	4229/2,3,4, 4232	4 45
Укупна површина			21 47 08

Б.1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

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

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

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

План дефинише јавне објекте као централне садржаје (графички прилог Планирана намена простора са поделом на зоне/целине и смерницама за спровођење плана), али се они јављају и у зонама компатибилне намене (зона породичног и вишепородичног становања, пословања и др.).

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

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

Табела: Компатибилност намена

		СА ОВОМ НАМЕНОМ							
		Стамбено ткиво	Пословање	Привредне зоне	Јавни објекти и комплекси	Спортски објекти и комплекси	Зелене површине	Заштитно зеленило	Комуналне и инфраструктурне површине
ОВА НАМЕНА ЈЕ КОМПАТИБИЛНА ..	Стамбено ткиво	о	х ¹		х	х	х		х ⁷
	Пословање	х ¹	о	х	х	х	х		х
	Привредне зоне	х ²		о	х ⁵	х	х		х
	Јавни објекти и комплекси				о		х		х
	Спортски објекти и комплекси				х ³	о	х		х
	Зелене површине				х ⁴	х ⁶	о		х
	Заштитно зеленило						х	о	х
	Комуналне и инфраструктурне површине						х		о

Објашњење напомена назначених у табели:

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

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене

Б1.2.3.1. Заједничка/општа правила за зону јавних намена

Ову групу чине сви објекти јавне намене у свим зонама:

1. Управа и администрација (објекти за потребе државних органа)
2. Здравство
3. образовање
4. Социјалне службе
5. Социјално и приступачно становање
6. Култура
7. Спорт и рекреација
8. Зелене површине
9. Саобраћајне површине
10. Комунални објекти и површине

У овом поглављу се обрађују јавни објекти и површине наведени од 1-7 а у посебним поглављима оне од 8-10.

Индекс заузетости и индекс изграђености је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности.

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

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

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

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

Површине које се налазе изнад подземних/сутеренских гаража, а покривене су зеленилом, обрачунавају се као редуковане зелене површине, тј. са 80% у односу на површину коју покривају.

Планиране намене у одређеним областима јавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу установе или институције надлежне за предметну област.

Уређење сваког комплекса треба да буде прилагођено његовој основној функцији. Препоручује се да по ободу комплекса буду атрактивни општеградски садржаји, како би се обезбедила компактнија урбана структура. При формирању нових центара оптимално учешће зелених површина је 30% од укупне површине комплекса. Зеленило се може користити и као заштита од прашине и буке али и за евентуално решавање визуелних конфликта са суседним наменама. Потребни капацитети за паркирање и гаражирање ће се по правилу решавати на парцели, према дефинисаним нормативима.

У обухвату овог Плана постоји и неколико специфичних простора јавне намене, и за њих се може рећи следеће:

- Локација за планирану ОШ на Котежу 2 се задржава а до њене реализације, простор се може користити за слободне уређене зелене парковске површине са простором за дечја игралишта и/или спортске терене – у зависности од расположивог простора и потреба становништва. Уколико се касније установи да не постоји потреба за изградњом школе, може се планирати неки други садржај.
- Оно што су измене у односу на постојеће стање, када су у питању јавни простори и објекти, јесте планирано измештање Главне аутобуске станице из центра града на локацију поред Главне железничке станице Аеродром – на простор на коме се сада привремено налази трговински центар отвореног типа. Локација ГАС, када се она измести, може се користити за изградњу објекта јавне намене: културе, образовања и сл.; објекте остале намене: пословања (нпр. пословно-тржни центар), угоститељства (нпр. хотела, хостела - непосредна близина стадиона и центра града), и сл.
- Такође, унутрашњи простор два разграђена блока у Горњем граду, „Колонија“ (Блок 040) и „Бараке“ (део Блока 34) где се сада налазе стамбени објекти који не задовољавају стандарде ове намене, планирани су за пренамену. У блоку „Колонија“ и на локацији

„Бараке“ могу се наћи неке од следећих намена: социјално становање, објекти културе, образовања, спортски терени и дечја игралишта, парковске површине и сл.

Табела: Заједничка/општаправила за јавне намене

<p>2.3.1.1. опис карактеристичне зоне јавне намене</p>	<p>Према законском одређењу, јавне службе су установе у којима се обезбеђује остваривање права, односно задовољење потреба и интереса грађана и организација у областима образовања, ученичког и студентског стандарда, науке, културе и информација, физичке културе, здравства и социјалног осигурања, социјалне заштите, друштвене бриге о деци и омладини, основни културно-забавни садржаји, затим, у њих се убрајају и органи друштвено-политичких заједница, интересне заједнице, удружења и коморе, друштвено-политичке и друштвене организације и удружења грађана, и слично.</p> <p>Јавни објекти су објекти који садрже једну или више јавних служби, које могу бити његов једини садржај или се комбиновати са другим врстама садржаја и функција јавних зграда.</p> <p>Јавне површине представљају отворене градске просторе доступне свим грађанима и намењене општем коришћењу. Његов саставни део су и физичке структуре које га формирају по ободу и, заједно са њим, чине јединствену амбијенталну целину.</p> <p>У овом поглављу се обрађују следећи јавни објекти и површине који се могу налазити у свим зонама:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Управа и администрација (објекти за потребе државних органа) • Здравство • образовање • Социјалне службе • Социјално и приступачно становање • Култура • Спорт и рекреација <p>Сви постојећи јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике.</p>
<p>2.3.1.2. врста и намена објеката у зони</p>	<p>Објекти из ове групације могу се налазити у свим деловима града. Компатибилне намене су остале јавне намене, становање и пословање. Планиране намене у одређеним областима јавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу установе или институције надлежне за предметну област.</p> <p>Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.</p> <p>Дозвољена је трансформација објеката и простора јавне намене у неку другу јавну намену.</p>
<p>2.3.1.3. могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</p>	<p>Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте.</p> <p>За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.</p> <p>Све службе из ове групе намена могу остати у оквиру сопственог објекта, могу у свом објекту имати и неку другу намену из ове групације или друге сродне јавне намене, а у приземној етажи могу имати одређене садржаје из области пословања као што су: пошта, банка, фотокопирање, продаја неопходних образаца и сличног материјала и сродне намене.</p> <p>Сутеренска и остале подземне етаже могу се користити за стационарни саобраћај за сопствене потребе, смештај техничких, магацинских просторија и</p>

	<p>сл. Завршна етажа може се користити само за сопствене потребе. За све објекте јавне намене поребно је у оквиру дефинисаних параметара за зону испоштовати и нормативе пројектовања за објекте конкретне намене. Коришћење јавних простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу (трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге, пијаца). По правилу, није дозвољена изградња сталних објеката остале намене на парцелама за површине јавне намене, осим под посебним условима које дефинише детаљнија планска разрада. Постојећи објекти или делови објеката остале намене који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити. За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могуће су само интервенције према условима тог Завода и уз поштовање урбанистичких параметара ово гплана: Ии, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд. У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.</p>
<p>2.3.1.4. услови за формирање грађевинских парцела јавне намене са елементима за обележавање</p>	<p>- <u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u> Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Постојећи објекти, углавном, већ имају дефинисану своју парцелу. У случају да за постојеће објекте није дефинисана парцела, и да неће бити одређена као парцела=објекат, треба је дефинисати према просторним могућностима и параметрима за Из, Ии, спратност, паркирање. Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина. На парцелама које су планиране за подизање објеката јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. Препарцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава. Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p>- <u>услови за величину парцела</u> Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана. С обзиром да се ради о постојећим објектима и, углавном, наслеђеним/дефинисаним парцелама, величина парцеле је одређена условима локације и параметрима наведеним у плану. Уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности њеног повећања, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити</p>

	<p>само путем детаљне анализе локације и уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</p> <p>- <u>правила пре/парцелацију за заједничке блоковске површине</u> Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p>- <u>правила пре/парцелацију за комуналну инфраструктуру</u> Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова. Електроенергетска инфраструктура: = оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина комплекса износи око 9х7м. = за трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. Телекомуникациона инфраструктура: = оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа, а за капацитете до 1600х2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постолје (димензије заузете површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом. За све трансформаторске станице (ТС) у граници обухвата овог плана образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене. Када се мерне станице (PMPC, MPC), граде као самостојећи објекти димензија АхБм², оријентациона површина комплекса за њихово постављање износи А+6м са Б+6м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе јавне саобраћајнице.</p>
<p>2.3.1.5. регулација и нивелација са елементима за обележавање</p>	<p>Постојећи објекти јавне намене се задржавају у затеченом стању у смислу полагаја у односу на регулациону и грађавинску линију. Нови јавни објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом и правилима која важе за објекте остале намене за одређену зону као и урбанистичким пројектом за сваки објекат као даљом разрадом овог плана. За реконструкцију заштићеног објекта - споменик културе, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.</p> <p>- <u>регулациона линија</u> Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.</p> <p>- <u>спољна грађевинска линија према регулацији</u> Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.</p> <p>- <u>положај према границама суседних парцела</u> За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле. Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Растојање објеката од бочних граница парцеле је регулисано на следећи</p>

<p>начин:</p> <p>Двострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. <p>Једнострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м.▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м.▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. <p>Слободностојећи објекти:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м.▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. <p>Помоћни објекти:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м.▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. <p>Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради. Растојање објекта од задње границе парцеле је регулисано на следећи начин:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ главни објекти се граде у оквиру зоне градње у уличном делу парцеле, тако да је самим тим дефинисано њихово удаљење од задње границе парцеле▪ главни објекти у разграђеним блоковима тип-Б, где је на целој парцели дозвољена градња, удаљење објекта од задње границе парцеле је дефинисано удаљењем од наспрамног објекта и минимално је једнака<ul style="list-style-type: none">- 1 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за стамбене и/или радне просторије,- ½ висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само за помоћне просторије▪ за помоћне објекте, за удаљење од задње границе парцеле важе иста правила као и за удаљење од бочних граница парцеле <p>На делу објекта према унутрашњем дворишту, изван зоне градње, важе правила као за упуштање делова објекта ка јавној површини.</p> <p>- <u>упуштање делова објекта у површину јавне намене</u></p> <p>Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ul style="list-style-type: none">- Излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;- Излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу- Транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м;- Конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м;- Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне

пројекције ван регулационе линије, са заобљеним бочним ивицама (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе већ заобљене елипсасте геометрије или са полугружним угловима).

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

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

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

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

Ако се код постојећих објекта (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 10цм унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа).
У блоковима са концентрацијом централних садржаја, када је ширина тротоара мања од 3,00м, препоручује се увлачење излога/приземља и формирање колонада или аркада.

- вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта; нивелациони услови)

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

Постојећа спратност може се мењати:

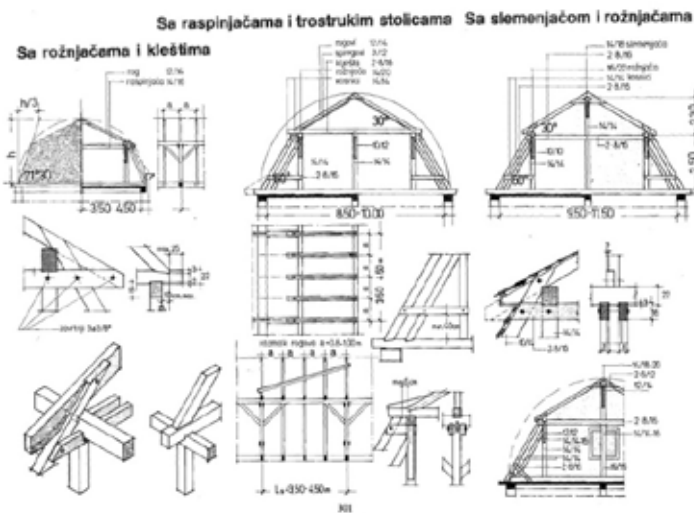
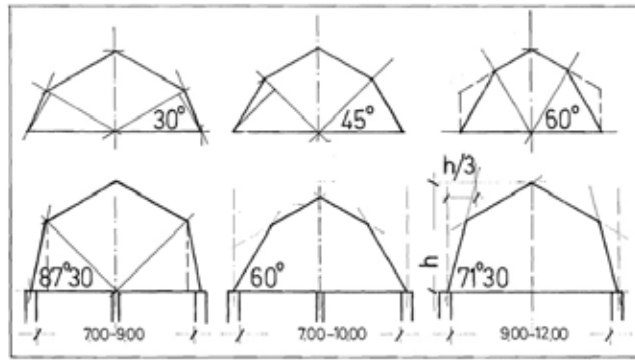
- код објекта који су под одређеним степеном заштите или се налазе у склопу просторно културно историјске целине "Старо градско језгро Панчева", само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе,
- код осталих објекта јавне намене, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом,
- у оба случаја, под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места на сопственој парцели.

Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, само у зони угла (максимално до 1/3 обе уличне фасаде које чине угао), али за висину не вишу од једне повучене етаже (око 3,0м).

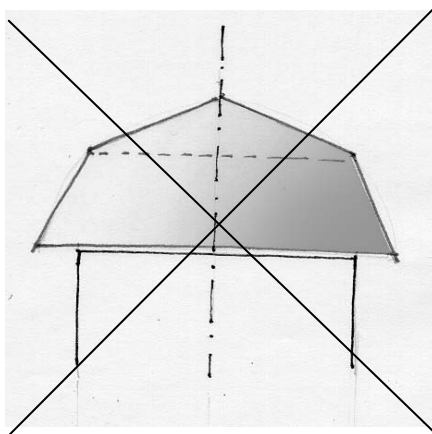
У посебним случајевима, у улицама које већ имају формирану висинску регулацију, или је она видно започета на главним деоницама тих улица, висина нових зграда мора да се усклади са затеченом регулацијом без обзира на геометријска правила (евентуално и урбанистичке параметре) која су претходно наведена.

	<p>Усклађивање висине постојећих и планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање.</p> <p>У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.</p> <p>Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.</p> <p>Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара.</p> <p>Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.</p> <p>Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.</p> <p>Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.</p> <p>Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м)</p> <p>Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.</p> <p>Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оријентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена и то на следећи начин:</p> <table border="1" data-bbox="368 869 1323 1218"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Број етажа (оријентационо)</th> <th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th> </tr> <tr> <th>венца</th> <th>слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>5.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>6.5</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>8.0</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк/Пс</td> <td>9.5</td> <td>12.0</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>11.0</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>П+2+Пк/Пс</td> <td>12.5</td> <td>15.0</td> </tr> <tr> <td>П+3</td> <td>14.0</td> <td>16.5</td> </tr> <tr> <td>П+3+Пк/Пс</td> <td>15.5</td> <td>18.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Код објеката са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као кота венца рачуна се кота пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као кота венца рачуна се кота врха ограде.</p> <p>Изузетно се, у разграђеним блоковима <i>тип-Б</i>, за поједине објекте на парцелама спољног прстена блока, као акценат у простору (нпр. наглашавање у зони улаза у унутрашњи јавни простор блока), може дозволити додатна повучена етажа максималне висине око 3,00м.</p> <p>Остали урбанистички параметри дефинисани овим планом не смеју бити прекорачени а укупна површина таквих (додатних) етажа не сме прелазити 10% укупне површине зоне градње у спољном прстену блока (у овај проценат не улазе угаони објекти).</p> <p>Ако објекат није исте висине на целој својој површини (има више трактова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.</p>	Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)		венца	слеме	П	5.0	7.5	П+Пк	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0	П+2	11.0	13.5	П+2+Пк/Пс	12.5	15.0	П+3	14.0	16.5	П+3+Пк/Пс	15.5	18.0
Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)																													
	венца	слеме																												
П	5.0	7.5																												
П+Пк	6.5	9.0																												
П+1	8.0	10.5																												
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																												
П+2	11.0	13.5																												
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0																												
П+3	14.0	16.5																												
П+3+Пк/Пс	15.5	18.0																												
<p>2.3.1.6. параметри за ниво грађевинске парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>индекс заузетости у зони градње главних објеката – 22м ка дубини парцеле од регулационе линије:</u> у зони Центар = 75% у осталим зонама, изван зоне Центар = 70% - <u>индекс заузетости у зони градње помоћних објеката – од зоне градње главних објеката до задње границе парцеле:</u> у зони Центар = 40% у осталим зонама, изван зоне Центар = 30% - <u>индекс заузетости у спољном прстену блока код разграђених блокова тип-Б – на целој површини парцеле:</u> у зони Центар = 80% 																													

	<p>у осталим зонама, изван зоне Центар = 70%</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>индекс заузетости у унутрашњем делу блока код разграђених блокова тип-Б – на целој површини парцеле:</u> у зони Центар = 50% у осталим зонама, изван зоне Центар = 40% - <u>обрачун површина</u> У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.
<p>2.3.1.7. правила и услови за друге објекте на парцели</p>	<p>У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката. Ако се у овој зони граде помоћни објекти, они не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.</p> <p>У унутрашњости парцеле, изван зоне градње главних објеката, дозвољена је изградња само помоћних објеката (гаража, наткривеног паркинг простора, станарских остава и сл.) као и надстрешница, сеника, базена, стакленика, зимских башти и сл., максималне спратности = П (приземље).</p> <p>Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м.</p> <p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити "наслоњен" на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м. <p>У разграђеним блоковима тип-Б, на парцелама спољног прстена блока, дозвољена је изградња на целој површини парцеле једног или више објеката основне намене који су повезани (подземно, надземно, делимично) и чине складну архитектонско-функционалну целину.</p> <p>Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.</p> <p>Није дозвољена пренамена помоћних објеката у стамбену и пословну намену, тј. они морају задржати помоћну намену.</p>
<p>2.3.1.8. правила и услови за замену постојећих објеката</p>	<p>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови – осим ако се ради о објектима под одређеним степеном заштите, када се поштују услови надлежног Завода за заштиту.</p> <p>Нови објекти се морају градити у складу са свим параметрима овог плана: намена, Ии, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, итд.</p> <p>Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.),</p> <p>Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“).</p> <p>Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.</p> <p><i>Мансардни кров - дозвољен:</i></p>



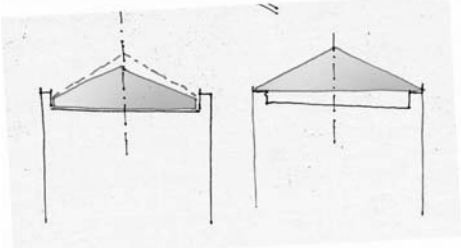
Лажни мансардни кров, тзв. Печурка – није дозвољен:



Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м.
 Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баџе" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баџе" морају бити усклађени са елементима фасаде.
 Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.
 У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са баџама укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баџа, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

2.3.1.9.

Код објеката са равним кровом није дозвољено извођење-додавање класичног

<p>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p>	<p>косог крова али је дозвољено “укровљавање” косим кровним равнима минималног нагиба и то тако да се он не види са спољне стране објекта, тј. да висином не пређе постојећу ограду/венац равног крова. Овакво укровљавање објекта са равним кровом без поткровља ради се у случају лошег стања равног крова, те је постављање плитког косог крова са минималним потребним нагибом (до 15%) оптимално решење. Нову кровну конструкцију треба поставити повлачењем иза венца или зидане ограде равног крова. Уколико то није могуће, може се поставити на венац зграде, али није дозвољено истурање крова ван равни фасаде, односно кров не сме да излази из габарита зграде.</p> <p>Висина слемена новог крова не сме прећи максималну дозвољену висину слемена.</p>  <p>Дозвољено је надзиђивање објекта са равним кровом али само повученом етажом која се мора извести према условима овог плана и сама не може имати видљив кос кров и под условом да се тиме не премашују максималне висине објекта дефинисане овим планом.</p> <p>Код објекта са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе и постављање транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта.</p> <p>Додавање косог крова на објекте који су пројектовани као објекти са равним кровом, изузетно се може дозволити уколико то неће деградирати њихов оригинални архитектонски израз – што ће се потврдити тако што сагласност на овакву интервенцију мора дати надлежна стручна градска (под)комисија за архитектуру или Друштво архитеката.</p> <p>Код објекта са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље уз поштовање следећих услова:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Намена поткровне етаже је као и намена основног објекта али ту могу бити и помоћне просторије као пратећи садржаји основне намене (помоћне канцеларије, архива, техничке просторије, фотокопирница, оставе и сл.). - Дозвољено је урадити надзидак, према условима овог плана и ако нису премашене висине венца и слемена дефинисане висинском регулацијом. - Природно осветљење се може остварити кровним прозорима или бацама који се морају извести уз поштовање положаја отвора на основној фасади и архитектонског стила објекта. - Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). - Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објекта, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца). - У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно (заједно са бацама), не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима. <p>Код надзиђивања објекта, за цео објект се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Обавезна је претходна верификација решења од стране надлежне</p>
--	--

	<p>градске (под)комисије за архитектуру или Друштва архитеката.</p> <p>Нису дозвољени кровови типа „печурке“, као што је то наведено у претходном ставу.</p> <p>Није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа.</p> <p>Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.</p> <p>Све интервенције (радови) на објектима морају бити у складу са правилима овог плана и мерама заштите, уколико постоје за предметни простор. За све интервенције на постојећим објектима потребно је да инвеститор у фази израде пројектне документације прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковногудружења.</p> <p>Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора у објекту адаптирањем у корисни простор у складу са наменом, без промене висина и других геометријских одлика и волумена крова.</p> <p>Надградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређени блок, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима.</p> <p>Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објекта доброг бонитета у истом фронту, улици и блоку.</p> <p>Надградња подразумева обавезно обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима.</p> <p>Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.</p> <p>Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима овог плана тј. до испуњења максимума прописаног за конкретну локацију.</p> <p>Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилем да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима.</p> <p>Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.</p> <p>У зони Центар, објекти се морају поставити на регулационој линији као објекти у непрекинутом низу.</p> <p>У осталим зонама ван зоне Центар, објекти се могу градити у оквиру зоне градње.</p>
<p>2.3.1.10. уређење зелених и слободних површина парцеле</p>	<p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.</p> <p>Минимални проценат уређених слободних површина на парцели = 30% од чега половина површине мора бити под зеленилом.</p> <p>Код разграђених блокова тип-Б, на парцелама спољног прстена блока, минимални проценат уређених слободних површина на парцели = 20% од чега половина површине мора бити под зеленилом.</p> <p>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП “Зеленило”.</p> <p>Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара, шибља и цвећа и око 30% четинарских или зимзелених врста.</p> <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.</p> <p>Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина.</p> <p>Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су слојем земље минималне дебљине 0,60м и зеленилом, обрачунавају се као зелене површине. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели, осим на</p>

	<p>парцелама спољног прстена блока у разграђеним блоковима тип-Б где могу заузимати 100% свих зелених површина на парцели.</p> <p>Да би озелењавање овог дела града Панчева дало очекиване резултате у будућности нужно је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом; - Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у блоку; - Даље разрађивати генералне поставке озелењавања блока путем израде урбанистичке документације за поједине делове зеленила, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и осталом техничком документацијом у складу са Законом; - За израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром; - Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже; - Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости; - При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС " br. 46/91),а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", br. 46/91). <p>Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).</p>
<p>2.3.1.11. услови за пешачке и колске приступе</p>	<p>Сви јавни објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују јавне објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.</p> <p>Колски приступи за јавне објекте повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 3,0 до 5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката.</p> <p>Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.</p> <p>Приступе свим јавним објектима, као и осталим објектима намењеним јавном коришћењу, обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Службени гласник РС” број 18/97).</p> <p>Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.</p> <p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p> <p>Код разграђених блокова, приступ свим парцелама дозвољен је са јавне градске унутарблоковске површине.</p>

<p>2.3.1.12. паркирање на парцели</p>	<p>Код изградње нових објеката и реконструкције постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> - административни објекти 1п.м./ 60м² нето површине, - управне зграде, банке и сл. 1п.м./ 50м² нето површине. <p>Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо, подужно или управно паркирање).</p> <p>У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.</p> <p>Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз минималне ширине 3,5м.</p> <p>У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином пролаза од 5,5м</p> <p>Уколико је паркинг површина на отвореном (у унутрашњем дворишту) треба да буде озелењено тако да на свака 3 ПМ буде засађено 1 дрво.</p> <p>Уколико у оквиру ових објеката постоје и друге сродне делатности (фотокопирање, банка и сл.), одређивање броја паркинг места се одређује у складу са параметрима за ту намену, такође на парцели основног објекта – тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту и обезбеђују на сопственој парцели.</p> <p>Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико е просторни услови то дозвољавају.</p>
<p>2.3.1.13. прикључење објеката на комуналну инфраструктуру мрежу</p>	<p>Водоводна мрежа:</p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <p>Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.</p> <p>Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p>Канализациона мрежа:</p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <p>Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p>Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.</p> <p>У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.</p> <p>У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.</p> <p>Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево:</p> <p>Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.</p>

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 урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији. Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви $\varnothing 110$ (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором. Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10см.

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

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

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

За реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације.

Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :

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

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

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

KDS мрежа:

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

Термоенергетска инфраструктура:

Територија у обухвату плана ограничена је на југу и северу са железничком пругом а на истоку реком Тамиш. Улица Стевана Шупљикца је „контактно“ подручје и њом пролазе битне термоенергетске инсталације (веза Топлана Котеж насеља Тесла и Стрелиште као и градски гасни прстен). Када се у улици С. Шупљикца изведе РМРС 5 омогућиће се довољне количине гаса за део територије које је у обухвату плана. Док се не реализује комплетна гасификација подручја изградњом ДГМ могуће је спорадично гасифицирати објекте који би се повезали на постојеће системе гаса до максималне пројектоване потрошње. Условне за оваква прикључења даће надлежни дистрибутер.

Повезивање Јужне индустријске зоне (као топлотног извора за град Панчево) са градом Панчевом (преко вреловода у насељу „Стрелиште“) треба извести изградњом вреловода чија је оквирна траса дата у графичком прилогу, Прикључење извести према условима надлежног дистрибутера гаса и топлотне енергије.

За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.

<p>2.3.1.14. правила и услови за евакуацију отпада</p>	<p>У сарадњи са надлежним ЈКП, изградом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p> <p>Препоручује се – где год се просторни и технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће.</p> <p>У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се ограда простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т.</p> <p>Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строго поштовање хигијенско-техничких услова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равној подлози са успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p> <p>Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: на 600м² управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.</p>
<p>2.3.1.15. ограда грађевинске парцеле</p>	<p>Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.</p> <p>Врата и капије не могу се отворити ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.</p> <p>Врста и висина ограда зависе од намене комплекса који оградајују.</p> <p>Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м.</p> <p>Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално</p>

	<p>2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.</p> <p>Ограда око спортских терена може бити висине по потреби за одређену врсту спорта, обавезно од транспарентних материјала а могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 1,00м.</p> <p>Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу разграђеног блока, на отвореној јавној површини (тргу, парку и сл.), не могу бити ограђивани.</p> <p>Није дозвољено ограђивање слободних зелених површина унутар отворених блокова и у унутрашњим јавним градским површинама разграђених блокова. Сви слободни простори унутар отворених и разграђених блокова третирају се као заједнички и свима доступни.</p> <p>Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима своје делатности.</p>
<p>2.3.1.16. услови и могућности фазне реализације</p>	<p>За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објеката дозвољено је фазно извођење уз услов да се објекат третира као јединствена/заокружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов.</p> <p>Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.</p>
<p>2.3.1.17. посебни услови</p>	<p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл.</p> <p>Није дозвољено постављање спољних јединица клима уређаја, вентилационих цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити или заклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде или их уједначити и заклонити.</p> <p>Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 160цм. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се може са њим ускладити.</p> <p>Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара $0,5\text{m}^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0\text{m}^2$ и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима и правилницима и могу бити двонаменска, тј у мирнодопско време имати неку другу намену (паркирање, помоћне просторије и сл.). Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p>

Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене врсте јавне намене**▪ Објекти и површине управе и администрације**

Градска управа у Пначеву и њене службе, налазе се у оквиру једног објекта. Слична је ситуација и са осталим јавним предузећима из ове групације (мада има и оних чије су службе распоређене у два објекта, због организационих или просторних разлога).

Поједине службе се налазе у објектима којима је потребно обнављање физичке структуре, ентеријера или побољшање техничке опремљености.

Објекте Војске Србије за које они процене да су нерационални или неперспективни, треба пренаменити у јавни или цивилни сектор или омогућити двојно коришћење – тамо где је то према намени и просторно-организационим условима могуће.

Постојећи затворски објекат/комплекс у Старом градском језгру је планиран за измештање на локацију у зони улазних праваца у град/предграђу.

Приликом пројектовања треба поштовати све законе, прописе и нормативе који се односе на конкретну намену објекта, начина његовог коришћења и степена доступности грађанима.

Из ове групације, специфични захтеви постоје за следеће врсте објеката:

Ватрогасна станица

Ватрогасне станице су јавни објекти и површине специјализоване намене које су изграђене и организоване ради пружања услуга заштите и спасавања људи и материјалних добара од пожара, експлозија, опасних материја и других акцедентних ситуација.

Садашње локације се задржавају, није дозвољено уситњавање ових парцела/комплекса.

Уколико се укаже потреба, дозвољена је промена намене у оквиру делатности од општег интереса, а у складу са овим планом.

Уколико буде потребе и услова, нове ватрогасне станице се могу остварити на локацији друге јавне намене

Дозвољени садржаји на парцелама/комплексима ове намене су:

- објекти за смештај, обуку, вежбе запослених (ватрогасни дом, физкултурна сала, спортски терени, полигон за обуку и вежбе, и сл.),
- простор за гаражирање и сервисирање специјалних возила, противпожарне и друге опреме у функцији основне делатности (плато за возила, станица за снабдевање ватрогасних возила горивом, прање возила, и сл.),
- ватрогасни торањ.

Објекат Ватрогасног дома организовати тако да се у приземљу налази гаража за ватрогасна возила, радионице за сервисирање возила, магацини ватрогасне опреме, сервис ПП апарата, гардеробе и санитарни чвор. На спрату планирати просторије за боравак и одмор ватрогасаца, учионице, канцеларије, центар везе, кухињу и санитарни блок. У подрумској етажи могу се налазити потребне додатне техничке просторије и магацини.

На простору који је предмет овог плана, једна локација ватрогасне службе се налази у зони Старог градског језгра а ватрогасна станица је у подручју Малог Рита.

Министарство унутрашњих послова

Служба МУП у обухваћеном простору има две локације. Једна се налази у целини Градски стадион а друга у целини Горњи град.

Садашње локације се задржавају, није дозвољено уситњавање ових парцела/комплекса.

Уколико се укаже потреба, дозвољена је промена намене у оквиру делатности од општег интереса, а у складу са овим планом.

Уколико буде потребе и услова, нове ватрогасне станице се могу остварити на локацији друге јавне намене

Министарство одбране

Објекти и комплекси који припадају министарству одбране су са растом урбаног подручја (најчешће ширењем бесправне градње), углавном изгубили зоне заштите или су се нашли у самом градском грађевинском подручју. Осим тога, служење војног рока више није обавеза, Држава је мања него у време изградње ових објеката, тако да је због много разлога потребно извршити усаглашавање стварних потреба Војске, могућности да управља и користи те просторе и објекте

као и могућности и потреба града за тим локацијама. При томе се мора водити рачуна о несметаном функционисању војних комплекса, простора и објеката, нарочито када су од посебног значаја за одбрану земље, цивилну заштиту становништва, материјалних и природних добара.

У подручју овог плана од објеката ове намене, у подцелини Приобаље налази се Дом војске. Уколико се утврди да је он нерационалан и/или наперспективан за функционисање Војске Србије, дозвољено је извршити конверзију намене из статуса посебне намене у цивилну намену и функцију која је најрационалнија за војску.

Садашње локације се задржавају, није дозвољено уситњавање ових парцела/комплекса.

Уколико се укаже потреба, дозвољена је промена намене у оквиру делатности од општег интереса, а у складу са овим планом.

▪ **Објекти и површине здравства**

Објекти здравствене заштите својом мрежом обезбеђују приступачност и уједначеност у коришћењу за све категорије становништва.

На простору у обухвату овог плана задржавају се сви постојећи објекти здравствене заштите.

За постојеће објекте који превазилазе доле наведене параметре, дозвољена је реконструкција и адаптација постојећих објеката/комплекса, као и доградња до испуњења максимално дозвољених параметара.

Разликујемо установе примарне и специјализоване здравствене заштите.

Примарна здравствена заштита

Ове установе спроводе основну здравствену заштиту за све категорије становништва и у њих се убрајају домови здравља, здравствене станице – амбуланте, хитна помоћ.

Нормативи за дефинисање објеката домова здравља:

Објекат	минимално 0,09м ² / становникугравитирајућег подручја
Парцела	минимално0,12м ² / становникугравитирајућег подручја
Спратност	макс. П+2(максимално П+4)
Паркинг место на м ² објекта (или према броју запослених)	на парцели за минимално20-25% запослених
	1паркинг место/100м ² БРГП

Постојећи објекти домова здравља и других објеката примарне здравствене заштите могу се, у циљу постизања бољег функционисања, трансформисати и унапредити.

Специјализована здравствена заштита

Ову групу објеката чине стандардне јавне службе у здравству: опште болнице, специјалне болнице, клинике, медицински центри, специјални заводи, институти и клиничко-болнички центри.

У оквиру подручја овог плана постоји здравствено-болнички комплекс у оквиру којег се налазе: диспанзери (за децу предшколског, школског узраста, жене) и стоматологија (деца, одрасли) са припадајућим службама, затим општа болница са специјалистичким службама и пратећим садржајима (кухиња, перионица, котларница, итд.), очна болница са амбулантом, медицина рада, средња медицинска школа, итд.

Објекти ове групације могу се задржати или заменити новим, а уколико услови то дозвољавају, дозвољена је и доградња и нова изградња, као и допуна садржајима који функционално заокружују делатност здравствене установе/комплекса, до испуњавања максимално дозвољених параметара.

Болнички објекти треба да испуњавају следеће параметре:

Објекат	минимално25м ² / 1 болничка постеља минимално9 болничких постеља / 1000становника
Парцела	минимално80м ² / 1 болничка постеља
Спратност	/
Паркирање	на парцели, 1пм /4 – 6 болничких постеља

▪ Објекти и површине образовања

Стандардни ниво у области образовања подразумева државне установе основног, средњег (гимназије, средње стручне, уметничке школе) и високог образовања (више и високе школе, академије уметности), као и установе ученичког и студентског стандарда и сл.

За све локације овог типа важи могућност трансформације у оквиру исте делатности, ако су испоштовани основни урганистичко-технички параметри и законски нормативи за ту област.

Предшколске установе

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.

На простору у обухвату овог плана задржавају се постојећи објекти дечјих установа али се не планира изградња нових (јавног типа).

Према досадашњем искуству надлежних служби, у предшколске установе се уписује 30-50% деце овог узраста.

Дворишни простор оградити према свим важећим прописима и стандардима који се односе на ову врсту објеката, посебно имајући у виду безбедност деце. Такође, саставни део њихове функције и ликовности представља озелењавање комплекса одговарајућим врстама садница и опремање мобилијаром (клубама, справама за игру и сл.) примерено узрасту деце.

Максимални капацитет је 270 деце, али се може дозволити повећање до 20%, тј максимално 320 деце у објекту, ако су просторни и организациони услови такви да то неће умањити квалитет бриге о деци.

Ради бољег рада, препоручује се изградња у виду депанданса за групе до 80 деце, обезбеђеном слободном површином од 8,0м²/детету у близини.

Слободне површине уредити као квалитетно озелењене и поплочане просторе и опремити их одговарајућим мобилијаром (у складу са узрастом, потребама и безбедности деце).

Комплекс дечје установе мора имати транспарентну ограду (нпр. жица одговарајућег растера и плетива са потребном подконструкцијом, челични носећи профили између којих су транспарентна поља од клирита, мањих челичних профила у одговарајућем растеру и сл.) максималне висине до 1.50м, са зиданим парапетом максималне висине до 0.60м. Ограда се може радити и у комбинацији транспарентне и зелене/живе ограде, уз поштовање већ наведених услова. Пешачке и колске капије треба да буду у склађене са општим изгледом ограде и обавезно је њихово отварање ка унутрашњости парцеле.

Нормативи за дефинисање објеката дечјих установа:

Капацитет	макс. 270 деце (+20% условно)
Објекат	минимално 6,5м ² БРГП/кориснику
Парцела	минимално 15м ² земљ./кориснику
Отворени простори ван објекта	минимално 10,0м ² по кориснику (од чега мон. 3,0м ² уређене травнате површине по кориснику, и мин. 5,0м ² површине игралишта по кориснику)
Спратност	макс. П+1
Паркинг место на м ² објекта (или према броју запослених)	ван парцеле (*)
	1 паркинг место/100м ² БРГП

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

Уколико код постојећих објеката нису испуњени минимални нормативи или су премашене максимално дозвољене вредности, може се задржати постојеће стање уз тежњу да се ситуација у наредном периоду доведе до оптималних параметара.

Дозвољена је доградња (хоризонтална и вертикална) постојећих објеката уз поштовање свих параметара дефинисаних овим планом, тј. до испуњења максимално дозвољених капацитета који су дати за ову врсту објеката.

Основне школе

Према статистикама, број школске деце се креће од 8-10% од укупног броја становника. Задржавају се све постојеће основне школе.

Тренутна ситуација је таква да се може рећи да је предметни простор добро покривен мрежом основних школа и њихов број је довољан за број деце овог узраста и да својим капацитетима могу задовољити и одређено повећање броја становника. У случају да потребе превазиђу постојеће капацитете (с обзиром да су Котеж 4 и Горњи Град целине са великим потенцијалом за градњу а тиме и пораст броја становништва) на Котежу 2 постоји локација за нову ОШ која је пренета и задржана из претходног плана урађеног за ово насеље. Иако се тренутно ова школа неће градити, простор остаје резервисан за ову намену јер нам, осим пораста броја становника, предстоји и усаглашавање са стандардима EU LAND-а у погледу мреже установа основног образовања. Уколико се ипак, у будућности покаже да нема потребе за њеном изградњом, локација се може планирати за неку другу компатибилну јавну намену. Сада се овај простор може користити као слободна, уређена зелена/парковска површина са наменским површинама за дечје игралиште и спортске терене, у зависности од расположивог места и потреба локалног становништва. Задржавају се све постојеће основне школе. На предметном подручју постоји једна локација за нову основну школу у целини Котеж 2, која се за сада неће реализовати али ће се локација задржати за јавну намену. Уколико се у наредном периоду покаже да нема потреба за изградњом школе, на овој локацији се дозвољава изградња друге обавезно јавне намене (нпр. из области културе, уметности, друге врсте образовања – школа глуме, спорта, уметности, итд., затим спорта, здравства, социјалне заштите и остале јавне намене компатибилне становању). У међувремену се овај простор може користити за отворене спортске терене и/или дечја игралишта привремене намене.

Иако је за узраст деце од првог до четвртог разреда основне школе оптимална пешачка дистанца 300-600м, постојећи распоред ОШ је такав да он није свуда испуњен и често је већи, али с обзиром на број деце, за сада нема потребе за изградњом нових објеката.

Оптималан капацитет школе је од 24-32 одељења (изузетно 40, ако има просторних и функционалних могућности).

Осим објекта, треба обезбедити простор за физичке активности, школски врт-двориште и паркинг простор за запослене.

Слободне површине уредити као квалитетно озелењене и поплочане просторе, игралишта за децу млађег узраста и спортске терене за потребе одвијања наставе физичке културе, и опремити их одговарајућим реквизитима и мобилијаром (у складу са узрастом, потребама и безбедности деце). Школски комплекс мора имати транспарентну ограду (нпр. жица одговарајућег растера и плетива са потребном подконструкцијом, челични носећи профили између којих су транспарентна поља од клирита, мањих челичних профила у одговарајућем растеру и сл.) максималне висине до 2.00м (око спортских терена до 3.00м), са зиданим парапетом максималне висине до 1.00м. Ограда се може радити и у комбинацији транспарентне и зелене/живе ограде, уз поштовање већ наведених услова. Пешачке и колске капије треба да буду у склађене са општим изгледом ограде и обавезно је њихово отварање ка унутрашњости парцеле.

Паркирање обезбедити на парцели за 10% запослених или 1пм/1 учионицу.

Уколико код постојећих објеката нису испуњени минимални нормативи или су премашене максимално дозвољене вредности, може се задржати постојеће стање уз тежњу да се ситуација у наредном периоду доведе до оптималних параметара.

Нормативи за дефинисање објеката основних школа:

Капацитет	макс. 24-40 одељења (оптимално 32)
Објекат	минимално 6,5м ² /кориснику минимално 0,6м ² / становнику гравитирајућег подручја
Парцела	мин. 22,0м ² /ученику мин. 1,5м ² /становнику гравитирајућег подручја
Спратност	макс. П+2 (П+3, условно)
Паркинг место на м ² објекта (или према броју запослених)	у комплексу за мин. 10% запослених 1 паркинг место/1 учионицу

Дозвољена је доградња (хоризонтална и вертикална) постојећих објеката уз поштовање свих параметара дефинисаних овим планом, тј. до испуњења максимално дозвољених капацитета који су дати за ову врсту објеката. Пре било какве интервенције оваквог типа, обавезно је проверити да ли то може на бико какав негативан начин утицати на стабилност и физичку структуру објекта, да ли може пореметити у организационом и функционалном смислу будуће одвијање наставе и сл.

Средњошколске установе

Постојећи средњошколски објекти се задржавају у оквиру парцела на којима већ функционишу.

Средњошколске установе нису територијално условљене и у овом подручју се налазе у зонама Центар, Котеж и Тесла.

Осим самих објеката, потребно је обезбедити и простор за спортске терене и школско двориште. На основу процене да 50-80% ученика основне школе настави образовање у средњим школама, дати су нормативи:

Нормативи за дефинисање објеката средњих школа:

Капацитет	16 – 32 одељења (оптимално 24)
Учионица	2,0м ² / ученику
Објекат	10,0м ² / ученику
Парцела	минимално 15,0м ² / ученику
Спратност	макс. П+2
Паркинг место на м ² објекта (или према броју запослених)	у комплексу за мин. 40% запослених 1 пм / 5 – 10 запослених

Дозвољена је доградња (хоризонтална и вертикална) постојећих објеката уз поштовање свих параметара дефинисаних овим планом, тј. до испуњења максималних дозвољених капацитета који су дати за ову врсту објеката.

Уколико има потреба и просторних могућности, препоручује се формирање средњошколских кампуса који осим основног објекта треба да садрже и спортско-рекреативне површине, интернате, културно-забавне и комерцијалне садржаје, уређене зелене и слободне површине. Иако тренутно нема средњошколских објеката који би могли постати кампуси, ова могућност постоји у евентуалној пренамени и активирању објеката и локација друге јавне (или остале) намене – локације јавних намена које до сада нису реализоване, војни објекти који нису перспективни за даље коришћење у војне сврхе, напуштени индустријски комплекси и сл.

Високошколске установе

На обухваћеном подручју нема државних високошколских установа.

Уколико се укаже потреба и могућност њиховог отварања, могуће их је, као и средњошколске кампусе, организовати у евентуалној пренамени и активирању објеката и локација друге јавне (или остале) намене – локације јавних намена које до сада нису реализоване, војни објекти који нису перспективни за даље коришћење у војне сврхе, напуштени индустријски комплекси и сл. Осим самих објеката, у оваквим комплексима је потребно обезбедити и спортско терене и простор за окупљање (слободне и зелене површине).

Новим високошколским центрима могуће је прикључити више и средње школе, затим, комплементарне садржаје ђачког и студентског стандарда (интернате, домове, спортске терене и др.), као и мање научне - производне јединице сродних делатности, а планиране намене и садржаји ће се уређивати и градити према посебним програмима.

Специјализовани универзитетски центри могу се налазити и у оквиру других основних намена, као што су становање и пословање.

Приликом формирања оваквих комплекса, треба поштовати следеће параметре:

Нормативи за дефинисање објеката високошколских установа:

Објекат	14,0м ² / студенту
Парцела	35,0м ² / студенту
Спратност	/
Паркинг место на м ² објекта (или према броју запослених)	у комплексу за мин. 40% запослених 1 пм / 5 – 10 запослених, 1 пм / 20 студената

Дозвољена је доградња (хоризонтална и вертикална) постојећих објеката уз поштовање свих параметара дефинисаних овим планом, тј. до испуњења максималних дозвољених капацитета који су дати за ову врсту објеката.

Школе за децу са посебним потребама

У обухвату плана постоји једна основношколска установа за децу са посебним потребама.

За објекте оваквог типа важе иста правила као и за остале објекте те врсте/нивоа образовања.

Додатни услови су:

- комплекс школе и сами објекти архитектонско-грађевински морају бити прилагођени деци са посебним потребама,
- обавезан садржај је двориште са простором за спортско-рекреативне активности примерене потребама ове деце и опремљене одговарајућим справама и реквизитима,
- обавезан садржај је физкултурна сала са одговарајућим справама и реквизитима.

Школе за образовање одраслих лица

У зони центра постоји објекат за образовање одраслих.

Објекат ове намене може али не мора да има пратеће садржаје као што су двориште, спортски терени, физкултурна сала и сл. То може бити само објекат у оквиру којег се налазе просторије за одвијање наставе (учионице), санитарни чвор и канцеларије и друге потребне просторије за запослене.

▪ Објекти и површине социјалних служби

На предметном простору постоји неколико објеката из ове групације: Дом за децу без родитељског старања, Дом за децу са посебним потребама, Црвени крст, Центар за социјални рад, народне кухиње (које имају и функцију дневног центра), Геронтолошки центар, Домови пензионера.

Тренутно нема локација и планова за изградњу нових објеката ове намене али је неопходно унапређење и усклађивње постојеће мреже установа са реалним потребама и социјалном политиком града. У том смислу дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката у циљу побољшања нивоа пружања услуга и рада, уз услов да се не прекораче параметри дефинисани овим планом и – уколико је објекат под одређеним видом заштите - да се поштују услови Завода за заштиту споменика културе.

Без обзира на садашњи недостатак локација и финансијских средстава, неопходно је побољшати мрежу ових установа и то капацитетима за дневни, вишедневни и трајни боравак различитих категорија корисника, организовањем служби помоћи у кући за стара и лица са посебним потребама и сл. Препоручује се формирање више служби мањег капацитета (за око 30 корисника) јер је то организационо и финансијски прихватљивије и практичније за формирање шире мреже ових служби.

Ове службе могу постојати самостално, у посебном објекту, или у оквиру обједињеног објекта за више сродних служби. Добро је ако овакви садржаји могу да се организују у близини здравствених објеката, зелених и спортско-рекреативних површина.

Нормативи за изградњу нових установа:

	Пунктови социјалне заштите	Домови социјалне заштите
Објекат	мин. 3,0м ² / кориснику	мин.20,0м ² / кориснику
Парцела	мин.5,0м ² / кориснику	мин.40,0м ² / кориснику
Спратност	мкс. П+3	мкс. П+3
Паркирање	у комплексу за мин. 50% запослених	у комплексу за мин. 50% запослених

▪ Објекти и површине социјалног и приступачног становања

Социјално становање је становање које је намењено решавању стамбених потреба социјално угрожених и лако повредивих група. Социјално угрожене и лако повредиве групе којима је потребно пружити посебну помоћ при обезбеђивању адекватних услова становања су:

- младе породице са приходима недовољним за набавку стана,
- самохрани родитељи,
- породице са пуно деце и са ниским приходима,
- избеглице,
- привремено расељена лица,
- Роми,
- ратни и мирнодопски инвалиди,
- старе особе и старачка домаћинства,
- физички и ментално хендикепиране особе,
- дуго незапослени без прихода и
- друге друштвено рањиве категорије становника...

Сви припадници ових група не улазе у категорију којој је потребна помоћ при решавању стамбеног питања. У ту категорију спадају само они припадници ових група који имају изузетне економске,

социјалне, етничке, здравствене и добне тешкоће. Социјални стан, према овом плану, мора да буде конструктивно сигуран, сигуран са здравственог и санитетског становишта, као и правно регулисан. Нижа површина стана по особи, скромнија општа и заједничка опрема који су у склопу шире схваћеног становања, као и јефтинија финална обрада ентеријера и екстеријера су одлике социјалног стана. У свом појавном виду социјални стан и зграда су мање комфорни од просечног стана и зграде. Поред мање собности дозвољена је и мања просечна површина по становнику која је у овом плану утврђена као распон од 5,0-15,0м²/ст. Мања собност, мања површина и скромнија обрада и опрема чине социјално становање у многоме јефтиније од просечног.

Посебну могућност у овој групи могу да чине етапно грађени и постепено унапређивани станови у којима друштво подиже почетну јединицу а корисник је даље развија.

Основни критеријуми за одређивање локација за социјално становање, који су примењени у овом плану и које треба користити и у даљим поступцима су:

- Здраво и за становање природно прихватљиво место,
- Локација у релативној близини постојећег становања,
- Релативно лака доступност јавном превозу,
- Постојање могућности за повезивање на одговарајућу инфраструктуру,
- Постојање основних социјалних сервиса (школа, дечија установа, снабдевање, здравствена установа и сл.).

Изградња оваквих објеката дозвољена је у зонама које су посебно означене у плановима на засебним локацијама или у осталим зонама којима је ова намена компатибилна и то према параметрима зоне у којој се гради а уз разраду Урбанистичким пројектом. Могуће је и да се унутар једне зграде, или ламеле, такође изврши мешање социјалног са другим становањем.

Чињеница да је стан мање собности, мање просечне површине и скромније опреме и обраде јефтинији од просечног стана чини га прихватљивим и за друге, социјално не угрожене и теже повредиве групе становништва. Реч је о групама које су било слабије економске моћи, било да су млађе и још увек на путу стварања каријере. Стога се у овом делу плана предлаже да се вид становања који смо овде дефинисали организује и као приступачно становање које може да задовољи потребе младих, оних којима је потребан приступан али скромнији стан и сл.

Вредности индекса изграђености, максималних висина објеката, спратност, као и осталих елемената (минимална величина парцеле, приступ парцели итд.) којима се регулише изградња на парцели за тип социјалног и приступачног становања, преузимају се из одговарајућег типа градског ткива.

▪ **Објекти и површине културе**

У простору обухвата плана, постојеће локације и објекти културе јавне намене се задржавају. Тренутно нема нових локација за објекте из ове групације. Уколико се временом покаже да је потребно обезбедити нову локацију, она се може остварити на другим парцелама планираним за другу јавну намену. Ови објекти су компатибилни са јавним наменама, становањем и пословањем. Дозвољена је међусобна промена намене у оквиру објеката ове групације. Тако, ако се покаже да је нпр., уместо галерије потребније позориште (и сл.) и ако просторно-функционални услови то дозвољавају, може се извршити пренамена.

Код постојећих објеката/комплекса ове намене, потребно је радити на побољшању услова рада, обезбеђивању довољно одговарајућег простора и садржаја (изложбени простори, простори за рад, депои, архиве, компатибилни комерцијални садржаји: продавнице одговарајућих уметничких дела/производа у складу са оним што заступа сама установа културе (књиге, сувенири/поклони, оригинали или репродукције/копије уметничких дела и сл.), затим медијатеке/библиотеке, простор за сопствене или одговарајуће гостујуће радионице/презентације/предавања и сл. Основни критеријум код избора пратећих садржаја је да складно употпуњују њену понуду и ничим не угрожавају основну делатност установе у којој се налазе (простором, положајем, организационим и функционалним потребама – дакле, без буке, непримерених реклама, ометања комуникација и сл.).

Објекти културе доприносе унапређењу квалитета живота у граду и формирању идентитета средине, тако да је њихова презентација веома важна у слици једног града. Нарочиту пажњу треба посветити очувању, обнови и активирању објеката и простора који представљају архитектонску, културну и/или историјску вредност града и осим бриге о њиховом физичком обнављању, неопходно је активирати их одговарајућим наменама које ће омогућити да им се тиме удахне живот (и живост), што је неопходан услов за опстанак сваког објекта.

У том смислу, дозвољене намене за овакве објекте/комплексе су култура, образовање, уметничке школе и радионице, стари занати, угоститељство, компатибилне делатности из области трговине и пословања.

На постојећим објектима су дозвољени радови инвестиционо-техничког одржавања, реконструкције у оквиру постојећег габарита и волумена, а постоји и могућност доградње и

надградње уколико је постојеће стање такво да нису испуњени максимални урбнистички параметри дефинисани овим планом, затим ако се статичком анализом утврди да нема опасности по стабилност предметног и суседних објеката, ако се тиме унапређују функционалне карактеристике објекта, и ако та интервенција неће нарушити, већ може унапредити његове архитектонске вредности. Уколико је објекат под оређеним степеном заштите, неопходна је сарадња са надлежним Заводом за заштиту споменика културе.

Нормативи за изградњу нових установа културе:

Категорија	Капацитет на 1000 становника	м ² БРГП / капацитету
Полифункционалникултурно-образовни центар	10 седишта	4,6 м ²
Биоскопи и позоришта, концертне дворане	14 седишта	5,0 м ²
Библиотеке и читаонице	2000 књига	мин. 0,012 м ² / 2000 књига мин. 30м ² /1000становнока
Паркирање на својој парцели или на наменским површинама у суседним блоковима	1 пм / 7 седишта	у комплексу за мин. 30% потреба

▪ Објекти и површине спорта и рекреације

Спортско-рекреативни комплекси представљају просторно-функционалне целине са објектима и површинама намењеним спортским активностима. Они обухватају спортске објекте и површине намењене активној рекреацији становништва, тренинзима и такмичењима спортиста на локалном и националном нивоу и извођење наставе физичког васпитања деце и омладине. Осим простора за обављање спортских активности, ови простори могу имати и пратеће садржаје (трибине/гледалиште, гардеробе, санитарни чвор, изнајмљивање спортских реквизита и опреме и сл.), а такође и компатибилне услужне и комерцијалне делатности (као што су кафеи и мањи ресторани, продавнице спорске опреме, радионице за поправку спортских реквизита и опреме и сродне намене), као и одређене јавне службе (образовање, здравствена заштита, култура и сл.) које су у функцији и усклађене са основном наменом комплекса.

На обухваћеном подручју највећи спортски комплекс је Градски стадион који је детаљно обрађен посебним ПДР Градски стадион („Сл.лист Града Панчева“, бр.31/12), који ће се примењивати у целости, тако да тај простор овим планом није третиран.

Постојећи садржаји овог типа су спортско-рекреативни простори у оквиру дечјих установа и основних и средњих школа: физкултурне сала, спортски терени, дечја игралишта, затим спортски терени и дечја игралишта у оквиру стамбених блокова и градских зелених површина.

Објекти у спортском комплексу морају бити пралагођени својој спортској намени, техничким нормативима за категорију спортског објекта, правилима уређења и грађења овог плана и инжењерско-геолошким условима локације. У оквиру комплекса неопходно је обезбедити отворене просторе за смештај возила за кориснике и запослене.

У оквиру пдцелине Котеж 4 планирана је локација за изградњу олимпијског базена са пратећим садржајима. У осталим деловима обухваћеног градског подручја планирају се отворени спортски терени и дечја игралишта у оквиру уређених зелених површина и стамбених блокова.

За постојеће просторе дозвољава се реконструкција и адаптација ради побољшања услова коришћења, проширење и обезбеђивање пратећих садржаја, ако за то постоје просторни и функционални услови.

На јавним површинама треба обезбедити недостајуће садржаје посебно намењене за рекреацију старијих особа и особа са посебним потребама, са специјалном опремом која је у складу са њиховим потребама и могућностима.

Нормативи за дечја игралишта:

Узраст	Максимално удаљење(м)	Мин. Потребна површина (м ² / становнику)
Деца од 3-6 година	50 – 300	0,4
Деца од 6-11 година	50 – 500	0,6
Деца од 12-14 година	100 – 1000	1,0
Деца преко 14 година	1000 – 1500	4,0

Спортско-рекреативни центри/комплекси као основне „објекте“ имају спортске терене на отвореном који се граде у складу са стандардима и прописима за одређену врсту спорта, као и у складу са рангом такмичења за које се граде.

Осим терена, ови комплекси могу садржати објекте пратеће намене који заузимају максимално 30% од укупне површине комплекса. Од укупне површине под пратећим објектима, минимално 70% мора бити у служби спорта (административно-пословни садржаји, клупске просторије, свлационице, санитарне просторије, трговине и сервиси спортске опреме и реквизита, вежбаонице, свлационице, трибине и сл.), док се на максимално 30% те површине дозвољава угоститељска намена.

Комплекс обавезно оградити транспарентном оградом максималне висине 200цм која може имати зидани парпетни део максималне висине 100цм. У делу комплекса у којем се налазе спортски терени, максимална висина ограде може бити 300цм.

▪ Објекти и површине комуналне намене

Комуналне површине и објекти су комплекси потребни за рад система комуналних услуга и неопходни су за функционисање града. Простори за ове делатности организују се у складу са посебним прописима и условима и према технолошким потребама и захтевима.

Према врсти делатности могу се сврстати у неколико група:

- Група А (снабдевање и трговина): зелене пијаце, отц, бувље пијаце, продаја огрева, продаја аутомобила и сл.,
- Група Б (гробља): сахрањивање људи, сахрањивање животиња, продаја погребне опреме,
- Група В (брига о животињама): простори за дневни и вишедневни боравак кућних љубимаца, простор за бправак незбринутих животиња (луталица),
- Група Г (инфраструктура): објекти ТС, ГМРС, ЦС, филтер станице, топлане, котларнице и остали објекти инфраструктуре,
- Група Д (депоније): одлагање комуналног, медицинског, органског и др. отпада, сепарација и рециклажа отпада.

На обухваћеном простору постоје:

- Група А: главна градска зелена пијаца, мање зелене пијаце у насељима, отц, са бувљом пијацом
- Група Б: православно, католичко гробље, продаја погребне опреме
- Група В: простори за дневни и вишедневни боравак кућних љубимаца, простор за боравак незбринутих животиња (луталица),
- Група Г: објекти ТС, ГМРС, ЦС, топлане, котларнице
- Група Д: одлагање комуналног, медицинског, органског и др. отпада, сепарација и рециклажа отпада.

Укупно гледано, постојећи објекти и простори ове намене се задржавају и треба их побољшати у хигијенском и функционалном смислу, као и организационо, тј. мрежу и покривеност градског простора ускладити са потребама.

Група А

Главна градска зелена пијаца се налази у подзони Центар 1. Иако се ради о зеленој пијаци, у једном њеном делу се продаје друга врста робе: гардероба, обућа, средства за хигијену и сл. Осим овог отвореног дела пијаце у којем се продаја врши на тезгама, по ободу комплекса постоје нивои локала у којима се продају прехрамбени али и други производи, затим ту су и услужне и угоститељске делатности. Изван ограђеног дела пијаце, постоји и проширење у делу блока према центру града са нивовима локала сличних делатности, који још нема потпуно уређене прилазе и паркинг простор.

Простор пијаце се задржава у садашњим границама, заједно са проширеним делом, док је преостали део блока ка улици Свети Сава намењен другим садржајима, тј. слободном простору око Дома омладине и Архива, док објекат тржног центра остаје у својим габаритима.

Отворени простор пијаце је могуће наткрити, дозвољена је и радикалнија реконструкција целог пијачног простора уз остваривање подземне етаже за решавање паркирања и смештај магацина, техничких просторија и сл.

За спровођење оваквих захвата неопходно је расписивање архитектонско-урбанистичког конкурса и разрада прихваћеног решења кроз урбанистички пројекат.

У садашњем стању, дозвољено је текуће одржавање.

За сваку евентуалну доградњу и/или проширење објеката, неопходна је израда урбанистичког пројекта уз сагледавање ширег контекста простора.

Мања зелена пијаца постоји у зонама Тесла 1 и Котеж 2, али је становништво целог подручја у обухвату плана усмерено на главну градску пијацу, за ову врсту снабдевања.

Пијаце на Тесли и Котежу се задржавају у садашњем обиму. Дозвољени су радови на побољшању услова рада и пружања услуга, тј. текуће одржавање. За предузимање већих радова (реконструкција, доградња, изградња, проширење и сл.) неопходна је разрада урбанистичким пројектом.

На простору обухвата плана нема нових планираних локација за пијаце али се оне могу остварити на површинама јавне намене ако су задовољени просторни и функционални услови и уз разраду кроз урбанистички пројекат.

Око свих пијаца треба омогућити одговарајући паркинг простор и за излагаче и за посетиоце, као и приступ локацијама. Уколико су ови услови тренутно неодговарајући, побољшати их колико год то дозвољава ситуација у окружењу.

На свим пијацама морају максимално бити испоштовани санитарно-хигијенски услови. Лако кварљиви и хигијенски осетљиви производи (месо, риба, млеко, млечни производи и сл.) могу се продавати само у посебно обезбеђеним објектима који испуњавају све санитарно-хигијенске прописе. Ако у оквиру пијаце не постоје овакви простори и не могу се обезбедити, није дозвољена продаја наведених производа.

За све пијаце се може размотрити могућност вишенаменског коришћења простора (у дневном режиму пијаца а у поподневном и вечерњем као трг, простор за одржавање концерата, представа, сајамских и других манифестација и сл.) и тиме повећа његова употребна вредност.

Пијаце које су једнонаменске, тј. користе се само за своју основну намену, обавезно треба оградити транспарентном оградом максималне висине до 150 цм која може имати зидани парапетни део максималне висине 60цм. Колске (економски приступи) и пешачке капије морају бити у складу са општим изгледом ограде и обавезно се отварати ка унутрашњости комплекса.

Уколико су пијаце двонаменске/вишенаменске површине, онда није дозвољено ограђивање простора, како би површина могла да се природно и без препрека уклопи у урбано ткиво у периоду када се користи као трг/отворена уређена градска површина – за шетњу, седење, баште угоститељских објеката, разне културне, спортске и сличне манифестације, итд.

Иако тренутно не постоји изражена потреба за новим просторима ове намене, нове пијаце се могу формирати а постојеће проширити, уколико су њени садашњи капацитети испод максимално дефинисаних параметара:

- Из = 30% под објектима
- Ии = 0,5
- максимална спратност = П+Пк/Пс
- максимална висина венца = 4,0м од коте приземља
- максимална висина слемена = 7,0м од коте приземља
- кота приземља максимално = 0,2м од најниже коте терена
- објекте је обавезно поставити у оквиру зоне градње док је остали простор пијаце намењен тезгама
- дозвољено је наткривање отвореног дела пијаце лаким кровним конструкцијама али не и затварање
- слободне зелене уређене површине, минимално 20% комплекса
- паркирање решити у блоку на отвореним и озелењеним паркинг просторима а дозвољена је и изградња подземне гараже чија је максимална површина једнака површини целог пијачног комплекса а чији раван кров може бити у равни терена или максимално 120цм изнад коте терена

Нове зелене пијаце се могу организовати и градити у оквиру основних намена становања и комерцијалних садржаја.

Основни критеријуми за одређивање микролокације за нове зелене пијаце су:

- број корисника у оквиру потенцијалног гравитационог подручја (за радијус од 2км),
- саобраћајна приступачност за кориснике и продавце (постојање приступне саобраћајнице, паркинг простора, могућност утовара/истовара, близина примарне саобраћајнице, близина станице јавног или међуградског превоза);
- природне и урбане погодности локације (величина локације око 0.2м² по становнику, нагиб терена, ниво подземне воде, правац ветра, осунчаност итд.);
- комунална опремљеност (минималан капацитет техничке воде, канализација, струја);
- повољан однос функција у суседству према пијаци (удаљеност од великих загађивача, депоније, далековода, оптерећених саобраћајница, великих паркинга итд.) и пијаце према суседству (неометање суседства буком, било каквим загађењима, смећем, кварљивом робом, хигијенско одлагање отпадака хране, итд.)

Постојеће пијаце на јавном земљишту могуће је реконструисати, што обухвата:

- решавање паркирања (за продавце и посетиоце),
- покривање заједничким кровом на делу где се налазе тезге,

- изградњу хале за анималне производе,
- изградњу складишног простора.

Група Б

Гробља представљају земљиште одређено за сахрањивање умрлих. Сахрањивање ван гробља се може вршити само у изузетним случајевима прецизираним посебним законом или на закону заснованој одлуци Скупштине Града. С обзиром на обичајно право, за лица која добију одобрење по изричитој одлуци управе манастира или храма, изузетно је могуће сахрањивање при верским објектима, у храму, у порти или на гробљу одређеном за житеље манастира/храма.

У обухвату овог плана налази се католичко гробље уз које се налази и јеврејско гробље у подзони Нови свет и православно гробље у подзони Котеж 3.

Ова гробља се задржавају у свом садашњем простору и нема могућности за проширење јер се налазе у изграђеном урбаном простору.

Сахрањивање је могуће у гробним местима и гробницама стандардне величине. С обзиром на недостатак простора, на овим гробљима није могуће остварити одговарајући простор за кремацију и смештај урни (колумбаријуми, розаријуми, врт сећања), тако да се овакав начин сахрањивања може вршити на Новом гробљу, које се налази у градском подручју али изван граница овог плана.

Правила и смернице:

Комплекс гробља оградити оградом висине минимално 2,0м. У оквиру комплекса налазе се површине за сахрањивање (гробови у низу и гробнице), саобраћајне површине, зелене површине, објекти у функцији гробља.

Површине за сахрањивање чине максимално 50% површине комплекса.

Димензије површина за сахрањивање:

Гробна места	Димензије (м)	Бруто површина (м ²)
Гробови у низу	2,20 x 1,00 и 2,30 x 1,10	око 5,0
Гробнице - двојне	2,50 x 2,75	око 12,0

Саобраћајне површине чине свечани приступни пут и трг, трг за испраћај, интерне комуникације. Укупна површина свих саобраћајних површина може износити максимално 20% површине комплекса.

Зелене површине чини заштитно-изолацини појас уз унутрашњу стану ограде гробља, затим зелене површине око централног трга и објеката, линеарно зеленило (алеје, дрвореди) уз саобраћајнице и стазе, као и зелене површине парцела. Укупна површина свих зелених површина треба да заузима минимално 30% површине комплекса.

У оквиру комплекса дозвољени су објекти у функцији основне намене: храм-капела, простор за окупљање (административно-комеморативни), текућа вода, сабирно место за смеће и сл. У оквиру комплекса могу се налазити и продавнице погребне опреме. Укупна површина свих објеката може максимално заузимати 2% површине комплекса.

Осим наведеног, у комплексу се може налазити мобилијар у функцији основне намене: клупе, чесме, фонтане, скулптуре, корпе за смеће. Они могу бити распоређени искључиво уз шетне стазе и на трговима самог гробља, али тако да не ометају пешачки и колски саобраћај.

Гробно место се може обележити само спомеником или скулптуром уз ужу страну гробног места. Дужина обележја може бити максимално у ширини гробног места, ширина максимално 30цм а висина максимално 180цм. Уз ово обележје могуће је још поставити две вазе за свеже цвеће (свака максималних димензија у основи 15x15цм и висине до 50цм) и постоље за свеће максималних димензија 10x10цм. Није дозвољено уз, изнад и на гробно место постављати постоља за седење, ограде и сличне објекте. Такође, није дозвољено ни надкривање гробног места и било какво нарушавање и угрожавање пролаза између гробних места, шетних стаза и саобраћајних површина.

У случају реконструкције и/или потребе за грађевинским радовима на постојећим објектима, осим текућег одржавања, неопходна је израда урбанистичког пројекта.

Продавнице погребне опреме, уколико не постоји могућност у оквиру комплекса гробља, могу се налазити у улицама које га непосредно окружују али та опрема не може бити изложена у уличном излогу, већ на фасади могу имати само натпис са ознаком фирме и намене. Изложбени простор се може налазити само унутар продајног објекта/простора али тако да се не сагледава са улице.

Радионице за израду надгробних споменика могу се налазити само у радним зонама, због буке коју стварају машине за обраду камена и сл. За сам продајни простор, без радионице, важе иста правила као за продавнице погребне опреме.

На обухваћеном планском подручју нема постојећих простора за сахрањивање животиња, тј. кућних љубимаца, а нема ни погодних локација које би се могле планирати за ову намену.

Група В

Град тренутно, у обухвату овог плана, нема локацију за смештај незбринутих животиња као ни локацију за привремену бригу о кућним љубимцима (док су власници одсутни). Нема ни планираних локација за ове намене.

Локације за привремену бригу о кућним љубимцима могуће је остварити у оквиру осталог земљишта под условима који су наведени у том поглављу.

Група Г

У комуналне инфраструктурне површине и објекте се убрајају површине које комунална предузећа користе за обављање своје основне делатности, као и објекти неопходни за несметано функционисање инфраструктурних система и снабдевање и опслуживање грађана.

Прву групу чине аутобазе, гаражно-сервисни објекти, простор за истовар аутоцистерни, простори за смештај дежурних екипа и екипа за хитне интервенције, магацини, радионице и сл. Ови објекти не могу се налазити у непосредној близини становања и њему компатибилним наменама, уколико им је за обављање делатности потребан већи простор (велико двориште за манипулацију возила, гараже, магацински простор, радионице и сл.), имају велику циркулацију возила (камиона), затим, производе буку, загађења и сл. Овакви простори се могу налазити у овој зони само под условом да се обезбеди довољно велик простор у њеном рубном делу, тако да од осталих делатности буде удаљен 300м и да се стриктно примене све мере заштите од буке, загађења (ваздуха, воде, земље) и сл.

Другу групу чине трафо-станице, МРГС, црпне станице, топлане, котларнице и сл. и оне омогућују несметано функционисање инфраструктурних система. Оне се могу налазити у свим зонама уз обавезну проверу локације кроз израду урбанистичког пројекта – нарочито обратити пажњу да ли се у предвиђеној зони градње налази археолошко налазиште, објекти под заштитом Завода за заштиту споменика културе, водити рачуна да се не угрози колски и пешачки саобраћај, прегледност, градске визуре и сл. Приликом постављања/изградње ових објеката треба поштовати све мере заштите од буке, загађења (ваздуха, воде, земље), обезбеђења локације и објеката и сл. Простори ове намене морају се прилагодити функцији, условима локације и техничким нормативима за ову врсту објеката. Такође, потребно је водити рачуна о доброј саобраћајној и инфраструктурној опремљености локација, позиционирању објеката у односу на доминантне правце ветра, удаљености од стамбених и других објеката, водених површина и сл. За поједине намене (истоварилиште аутоцистерни и слични објекти који могу имати негативан утицај на животну средину или изазвати непријатности окружењу), неопходно је претходно прибавити услове и сагласности надлежних институција, урадити посебне анализе, процену утицаја на животну средину и сл.

Група Д

Данас је неопходно и обавезно посветити велику пажњу третирању различитих врста отпада. У том циљу треба развијати системе примарне селекције и рециклаже отпада, формирати тзв. „зелена острва“ са посебним контејнерима за примарну селекцију папира, метала, ПЕТ амбалаже. На погодним локацијама треба формирати рециклажна дворишта у оквиру којих се треба организовати и сакупљање одређених врста опасног отпада из домаћинства (отпадних уља, електричних и електронских апарата, батерија, акумулатора, амбалже, гума, флуоресцентних цеви које садрже живу, отпад контаминиран дуготрајним органиским загађујућим материјама/POPS отпад, медицински, грађевински, пољопривредни, животињски отпад и сл.), уз поштовање свих мера заштите и безбедног третирања овог отпада. Неопасни и инертни делови ових врста отпада који се не могу рециклирати или даље поново користити, може се третирати као комунални отпад, а опасни садржаји се морају третирати на посебан начин у складу са домаћом и регулативом коју прописује ЕУ за сваку врсту отпада.

Планираних локација за ова рециклажна дворишта нема у оквиру овог планског подручја и оне се морају дефинисати на нивоу Града на основу стратегије успостављања система управљања опасним отпадом.

Медицински отпад се мора посебно сакупљати унутар здравствених установа и комплекса, уз стриктно спровођење свих мера заштите, и даље евакуисати и третирати по прописима за ту врсту отпада. Свака здравствена установа мора имати судове за примарно сакупљање овог отпада и систем његове даље евакуације. Капацитети треба да одговарају величини установе, места за

његово сакупљање да испуне све санитарно-хигијенске услове а динамика евакуације да одговара динамици сакупљања и расположивом простору за примарно сакупљање.

У самом градском подручју у обухвату овог плана, на примарном нивоу је потребно:

- перманентно радити на едукацији становништва у погледу налажења начина за смањење „производње“ отпада, подстицања правилног разврставања, сакупљања и рециклаже, очувања природе и сл.,
- повећање квалитета комуналних услуга,
- замена постојећих контејнера комуналног/кућног отпада подземним контернерима,
- где год има просторних могућности формирати тзв. „зелена острва“ са посебним контејнерима за примарну селекцију папира (зелени контејнери), метала (плави), ПЕТ амбалаже (наранџасти),
- на просторима који су нарочито оптерећени количином отпада (због великог броја становника, пословних објеката и сл.), повећати број контејнера или повећати динамику пражњења (нпр. више пута у току дана) како би се спречило одлагање отпада ван предвиђених судова,
- укљинити постојећа сметлишта и дивље депоније,
- просторе за постављање контејнера обезбедити да не буду доступна деци и животињама,
- поставити их тако да буду на слободној површини изван јавних саобраћајних површина и заклоњени од погледа (изузетно, контејнери се могу поставити на површине намењене пешачком саобраћају и паркирању моторних возила, ако других могућности нема а постоји велика потреба да се поставе баш у тој зони),
- остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа,
- оградавање ових простора парапетном оградом висине веће од контејнера (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл.,
- локације остварити у складу са условима надлежног комуналног предузећа и поштовање санитарно-хигијенских норматива,
- минимално удаљење од припадајућег објекта буде 5м,
- 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 15м,
- уколико се овај простор налази у оквиру неког комплекса, приступне саобраћајнице димензионисати за возила са осовинским притиском од 10 тона, габаритних димензија 8,60x3,5,0x2,50м, полупречника окретања од 11м, тако да за једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5м, а за двосмерни 6м, са максималним дозвољеним успоном од 7%.

Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене

Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

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

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

Планирана саобраћајна мрежа максимално је усклађена са трасама постојећих улица и путева и њиховим регулационим ширинама. Према предложеној категоризацији уличне мреже – саобраћајне мреже за део насеља Целина 1 - Шири центар (круг обилазнице) који је у обухвату плана, егзистирају главне насељске саобраћајнице и саобраћајнице нижег реда.

Регулационе и грађевинске линије за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже) и комуналних постројења, дефинишу се у појасу регулације јавних површина.

Простор који се налази у граници обухвата Плана генералне регулације (целина 1) у Панчеву, налази се на просечној коти од 76,00 метара надморске висине. Планиране коте дате су на укрним тачкама саобраћајница као и на реперним тачкама у границама обухвата Плана, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

Преко плана нивелације дефинисане су дубине укопавања планиране инфраструктуре

▪ Улична мрежа/ранг саобраћајница

Подручје обухваћено овим планом има разгранату саобраћајну мрежу која је прилагођена просторним, теренским и геоморфолошким условима.

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

На основу значаја и улоге у саобраћајном систему насеља, извршена је категоризација планиране саобраћајне мреже и то на главне и стамбене саобраћајнице. У категоризацију тј. ранг стамбених саобраћајница сврстане су колско-пешачке и интегрисане саобраћајнице, колски приступи и др.

Планирани путеви сврстани су у следеће категорије:

- постојеће деонице државних путева првог реда број 1.9 и 24 задржавају исти ранг и исте на проласку кроз град представљају и главне градске саобраћајнице и то су саобраћајнице Првомајска и Стевана Шупљикца као и ул. Моше Пијаде и Димитрија Туцовића (важећа траса, при чему се тренутно уместо ул. М. Пијаде и Д. Туцовића као траса ДП првог реда користи улица Книћанинова а у будућности – по изградњи, ту улогу ће преузети ул. Светозара Шемића. Преко ових улица се повезује град, централно језгро и Панчево са суседним насељима и градовима (Београд, Ковин, Вршац, Зрењанин)

- постојећи путеви који повезују Панчево и централну зону Панчева са суседним местима градске територије имају ранг општинских (локалних) путева (ул. Жарка Зрењанина ка Спољностарчевачкој и Старчеву – локални пут Л-1, ул. Моше Пијаде од раскрснице са ул. Димитрија Туцовића – локални Л-7 ка БГД-у, као и

- главне градске саобраћајнице (дефинисане планом техничког регулисања саобраћаја): Моше Пијаде, Димитрија Туцовића, Петра Драпшина, Војводе Радомира Путника, Цара Душана, Ослобођења, Милоша Требињца (до Милоша Обреновића), Милоша Обреновића.

У зависности од значаја тј. ранга саобраћајница–путева, одређене су одговарајуће регулационе ширине и саобраћајни капацитети и сл. За саобраћајни систем насеља најважнију улогу и значај имају главне насељске саобраћајнице којима се одвија највећи обим насељског саобраћаја. Трасе и правци пружања главних насељских саобраћајница пролазе кроз централни део насеља и пружају се према уводно–изводним правцима који воде према суседним насељима. Ове саобраћајнице имају улогу да прихвате саобраћај са уводних праваца у насељу и изврше дистрибуцију истог кроз насеље и мрежу саобраћајница нижег реда. Исто тако, ове саобраћајнице прихватају насељски саобраћај са саобраћајница нижег реда и дистрибуирају га кроз насеље и на изводне правце из насеља (на мрежу јавних путева).

Општински (локални) путеви имају улогу да прихвате екстерни саобраћај и изврше дистрибуцију истог на мрежу главних насељских саобраћајница и обрнуто, да прихвате насељски саобраћај и исти дистрибуирају на мрежу јавних путева у ужем и ширем окружењу.

У главним насељским саобраћајницама планирани су посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклички саобраћај док су у стамбеним саобраћајницама планиране (поред коловоза) пешачке стазе а за потребе бицикличког саобраћаја користиће се коловози.

▪ **Јавни градски саобраћај**

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за градски, међуградски и међумесни саобраћај остаје непромењен. Основни правци путовања за Београд као и за насељена места Панчева ће се интензивирати ако се за исте исказе потреба.

Постојећи терминал - аутобуска станица у централној зони Панчева, својом локацијом не задовољава услове (просторни размештај, утицај централне зоне, загађење у централној зони) те је планирано њено измештање на обод града и обједињавање са железничком станицом. Позитивни ефекти постигли би се у равноправном оптерећењу уличне мреже а смањили би се негативни утицаји на животну средину: аеро загађење од издувних гасова, бука и сл. Планирана аутобуска станица егзистираће као полазно-пролазни и завршни терминус. Комплекс планиране аутобуске станице ослања се непосредно на комплекс железничке станице а ограничен је улицама Светог Саве и Светозара Шемића. У овом комплексу издвајаће се две функционалне целине:

- комплекс за међуградски и приградски саобраћај и
- комплекс за градски саобраћај.

Аутобуска стајалишта на постојећим локацијама се задржавају при чему се даје могућност увођења нових уколико се за истим укаже потреба. Ова стајалишта ће се изградити и имаће просторне нише за аутобусе ван коловоза, платое за путничке и приступне стазе до уличних тротоара. При реконструкцији постојећих, стајалишта извести, уколико то просторне могућности дозвољавају такође као просторне нише ван коловоза. Опремање и уређење стајалишта извршиће се у складу са важећим Правилником, стандардима и др.

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

Услови за постојеће 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 бицикличке односно удвојене пешачко бицикличке стазе које ће повезивати насеље са постојећим бицикличким стазама у улицама Стевана Шупљикца, Милоша Обреновића, Лава Толстоја, Светог Саве, Браће Јовановића, делу Карађорђевог итд.

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 који је у обухвату плана генералне регулације централне зоне. За предметни обухват планирани су следећи рангови-категорије улица:

- главне градске,
- примарне - сабирне,
- стамбене,
- интегрисане - пешачко-колске саобраћајнице и колски прилази.

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 стамбених саобраћајница су од 8.0м, примарних-сабирних саобраћајница планиране су у принципу од 10.0м, док су саобраћајнице са регулационом ширином мањом од 8.0м представљене као интегрисане саобраћајнице. Главне градске саобраћајнице које су у обухвату плана централне зоне (целина 1) су уједно и трасе државних путева I реда (ул. Првомајска, Стевана Шупљикца, Моше Пијаде, Димитрија Туцовића), као и трасе

локалних – општинских путева (ул. Моше Пијаде од раскрснице са Димитрија Туцовића ка Београду, ул. Жарка Зрењанина ка Спољностарчевачкој).

У главним насељским саобраћајницама планиран је коловоз за двосмерни саобраћај ширине до 7,0м при чему за улица које су уједно и трасе државних путева I реда планиран је коловоз од 7,7м или, ако то просторне могућност дозвољавају коловозе извести као одвојене по смеровима са по две коловозне траке по смеру. Осим коловоза (за динамички саобраћај) главне насељске саобраћајнице имаће дефинисане саобраћајне површине и за стационарни саобраћај (само у ужем градском језгру) и пешачке и бицикличке стазе. Бицикличке стазе биће до 2,0м и пешачке стазе до 2,5м ширине. У најужој централној зони насеља, уз објекте јавног карактера и сл. тротоари могу бити и ширине од 2,5м. За потребе стационарања - паркирања бицикла у зони центра обезбедити паркинге.

Сабирне саобраћајнице имаће коловозе до 6,0м ширине, бицикличке стазе до 1,5м ширине и пешачке стазе ширине 1,5м. У насељу у оквиру планираних регулационих ширина саобраћајница, решиће се потребе стационарног саобраћаја путничких аутомобила.

Стамбене саобраћајнице у оквиру регулационе ширине од 8,0м имаће коловозе од 5,0м ширине и пешачке стазе од 1,5м ширине.

Саобраћајнице чија је просечна регулациона ширина мања од 8,0м 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.

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

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

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

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

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

У оквиру регулационих ширина саобраћајница, на простору између планираних саобраћајних површина, могу се подизати зелене површине: травњаци и дрвореди. Минимална удаљеност дрвореда од ивице коловоза је 1,0м а од пешачких и бицикличких стаза је 0,5м. Дрвореди се не могу подизати на оним местима где би исти смањивали прегледност и утицали на безбедност саобраћаја. Трасе јавне расвете у саобраћајницама могу се извести кабловски (подземно) или као ваздушни водови (на стубовима). Удаљење траса јавне расвете од ивице коловоза је 0,5–1,0м.

Постављање контејнера у оквиру саобраћајница врши се на уређеним површинама под условом да су исти удаљени по 1,0м од ивице коловоза и пешачких и бицикличких стаза. Контејнери се не могу постављати у зони раскрсница и на оним местима где би утицали на прегледност и безбедност саобраћаја.

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене–оборене ивичњаке, а за јавне и друге објекте за масовно окупљање грађана и сл., обавезно се изводе косе рампе мин. 1,0м ширине.

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

Услови за планиране саобраћајне површине

У оквиру обухвата плана (целина 1) од нових саобраћајница планиране су само мање интервенције у циљу бољег функционисања саобраћајног система. Планирана су пробијања – спајања улица Војвођанског булевар са ул. Иве Курјачког и продужетак - спајање Иве Курјачког са ул. Кикиндском до ул. Книћанинове.

Поред поменутог спајања предвиђено је и пробијање ул. Шемићеве до кружног тока на Котежу и спајање са ул. Книћаниновом и Стевана Шупљикца. Регулациона ширина планираног дела је 18,0м и престављена је као коловоз са по 2 коловозне траке по смеру. Коловоз је ширине 12,0-14,0м, тротоар је једностран у ширини од 2,0м до стамбеног блока, док је до железничког земљишта заштитно зеленило. Поменута интервенција (пробије Шемићеве улице) је неопходно ради бољег функционисања саобраћаја, како путничког тако и теретног јер је иста планирана и као обилазница и њено спајање са улицама Стевана Шупљикца и Првوماјском које су уједно и државни путеви I реда, а разлог више је и измештање аутобуске станице на нову локацију – Багремар тј. код станице Панчево Аеродром.

Пошто се аутобуска станица налази на неповољној локацији (центар града, мали простор са немогућношћу проширења, окружена главним градским саобраћајницама, при чему утиче на загађење, оптерећује центар) предвиђа се њено измештање.

Аутобуска станица (њени садржаји и елементи) биће смештени на потезу код железничке станице Панчево Аеродром и биће обједињени са железничком станицом.

На ову локацију потребно је дислоцирати аутобуску станицу са свим пратећим функцијама и извршити реорганизацију градских и приградских линија јавног саобраћаја.

Бициклички саобраћај у наредном периоду имаће значајно место у саобраћајном систему насеља. Мрежа бицикличких стаза у насељу и ван насеља конципирана је тако да омогућава непосредну везу насеља са Дунавом као и брзу и лаку приступачност насељима у непосредној околини. Посебан стимуланс развоју бицикличког саобраћаја представља повезивање насеља са међународном бицикличком стазом „ЕУРО-ВЕЛО 6“ која се пружа уз леву обалу Дунава и повезивање са СРП Делиблатска пешчара. Бицикличке стазе су планиране дуж главних градских и насељских саобраћајница као и дуж сабирних саобраћајница и исте спајати у мрежу бицикличких стаза. У зависности од просторних могућности, бицикличке стазе градити обострано, у супротном, стазе димензионисати као двосмерне – у ширини од мин.1,6м.

Уз трасу главне насељске саобраћајнице, могу се градити пратећи садржаји јавних путева под условом да су испуњени услови прописани важећим законима.

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

Услови за прикључење саобраћајних површина

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

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и известити (прикључити) на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник Републике Србије" бр. 18/97). Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбедиле мере за олакшање кретања хендикепираних лица.

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

Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга, за линије ЈГП-а у оквиру обухвата овог ПГР-а планирати аутобуска стајалишта са просторним нишама и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта. Коловозе саобраћајница изградити у планираним ширинама (у зависности од ранга улица). Од саобраћајних површина изградити и пешачке и бицикличке стазе ширине по 1,5м или удвојене пешачко–бицикличке стазе ширине од 3,0м.

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

Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

У блоковима уже централне зоне а за потребе решавања стационарног саобраћаја, планиране су гараже и то:

У блоку 077 и 084 планиране су колективне гараже (у ул. Карађорђевој - за ламеле А и Б и планирану Ц; „Панука“, као и могућност изградње фаст паркинга у ул. Карађорђевој (код поште) а све у циљу обезбеђења неопходног броја паркинг места у централној зони.

У блоку 131, за потребе постојећег колективног становања, планирани су површински паркинзи. Приступ унутрашњости овом блоку тј. објектима и паркинзима је постојећи из правца саобраћајнице Др. Жарка Фогараша и новопланирани из правца саобраћајнице Максима Горког.

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

Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза (становање, запослени) са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и индивидуалне гараже (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до макс. 30%. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор мора придржавати.

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

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

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

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

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

Трасе саобраћајних површина дефинишу се осовински, координатама осовинских тачака и темена. Саобраћајни капацитети у саобраћајницама пројектују се и изводе у датим габаритима тј. ширинама.

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

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

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

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

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

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

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

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

Услови за друге јавне саобраћајне површине и њихово прикључење

Услови за друге јавне саобраћајне површине и њихово прикључење

Осим друмског саобраћаја у зони ширег центра Панчева заступљен је и железнички саобраћаја (уз трасу обилазнице-улице Првوماјска, С. Шупљикца и С. Шемића). Пролазак трасе железнице (са стајалиштима) омогућује граду остваривање непосредних веза са окружењем и ширим простором (траса Беовоза (Београд) и веза са пругом ка Вршцу и Зрењанину) а самим тим и саобраћајним системом Републике Србије.

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

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

Развој железнице у Панчеву ће омогућити боље повезивање града са Београдом, Зрењанином, Вршцем а даље и Батајницом, Ковином, Смедеревом и Малом Крсном.

Пошто се планира изградња, реконструкција и модернизација железничких капацитета (пруга и постројења) на простору града Панчева, потребно је претходно урадити саобраћајно-техничко-технолошке студије које ће тачно дефинисати трасу нове пруге – другог колосека на релацији Београд-Панчево, али и остале активности у оквиру реконструкције и модернизације која ће задовољити све услове и нормативе из Закона о железници.

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

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

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

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

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

На основу развојних планова АД „Железнице Србије“ планирана је:

- модернизација железничке пруге Е66 Београд Центар – Панчево Варош – Вршац – Државна граница, у двоколосечну, електрифицирану пругу као и

- модернизација и ревитализација са електрификацијом постојеће железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда – Државна граница, са изградњом капацитета за повезивање значајних корисника железничких услуга.

Ваздушни саобраћај у Панчеву није развијен па се исти остварује преко Сурчинског аеродрома.

Б1.2.4.1. Зелене површине

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

- поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у блоку;
- даље разрађивати генералне поставке озелењавања блока путем израде урбанистичке документације за поједине делове зеленила, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и осталом техничком документацијом у складу са Законом;
- за израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
- озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;
- однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС " бр.46/91),а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр.46/91).

Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *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).

▪ **Јавно зеленило у регулацији улица**

Основни задатак ових зелених површина је да изолује пешачке саобраћајне површине и ткиво стамбених блокова од колског саобраћаја, односно његовог негативног деловања на околину, створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске вредности насељског урбаног пејсажа. Од укупне површине намењене простору за саобраћај, око 30% треба да је намењено зеленилу.

Формирати једностране или двостране дрвореде или засаде у комбинацији са шибљем у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима ширина профила то дозвољава. У уличним профилима са проширењима (углавном троугластим) могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити на мин. 2,0м од ивице коловоза, а шибље на 1,5м од ивице зелене траке. Растојање стабла од објекта би требало да је од 4,5-7м што зависи од избора врсте садног материјала. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0м.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака и заштиту станова од буке и издувних гасова. Неопходно је стварати и повољне услове за сагледавање пејсажа у току кретања. За сваку улицу у којој не постоји дрворед потребно је изабрати једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и сл.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени колорита и естетских ефеката делова хабитуса током читаве године. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини трасе улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама...). При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да осим декоративних својстава саднице буду у складу са условима средине у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прасину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација.

Поред бициклистичких стаза формирати линијско зеленило и у зависности од ширине зелене траке користити или само високу вегетацију, или комбинацију високе дрвенасте вегетације са жбунастим врстама.

▪ **Јавне парковске површине**

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

Постојећу парковску површину у најужем градском језгру (Блок 078) треба редовно одржавати, мада су скоро предузимане извесне санитарне мере. Површина му је око 13.065м² и приликом реконструкције могу се реконструисати стазе, вршити санитарна сеча и замена оболелих јединки, могу се уносити скулптуре, фонтане, клупе и формирати цветне површине. У оквиру парка се не дозвољава градња објекта који су у супротности са његовом наменом и функцијама. Зонирањем се могу издвојити зона за миран одмор (пасивну рекреацију) и зона дечијег игралишта (за предшколски узраст) и централна зона са поплочаном површином и цветним засадима и скулптурама-фонтаном.

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

Један од најважнијих паркова у граду је Народна Башта (Блок 149), површине од око 134.000м² која је пре неколико година реконструисана и потребно је само редовно одржавање.

За тоталну реконструкцију је зелена површина тзв. „Барутана“ (Блок 133) од око 29.000м². Параметри за све парковске површине су исти као и за површину у центру града.

▪ **Друге јавне зелене површине**

Спортско-рекреативне површине

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима

насеља. У односу на општу норму од 25м²/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м²/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. Укупна површина ових површина је око 133.537м², од чега је у самом центру насеља (уз водоток Тамиша) 40.537м² где треба да се оформи појас по читавом ободу ради звучне изолације околног простора. Остала је површина у насељу Котеж, око 60.000м² и Багремар око 33.000м².

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

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

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

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

Тргови

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

Блоковско зеленило

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

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

Садржај и нормативне величине зеленила у оквиру оваквих стамбено пословних деловима насеља нису апсолутно дефинисане, али би требало да формирају целину. Зелене површине ту варирају обликом, величином и саставом у зависности од дела насеља у којем се налазе.

Централни садржаји насеља морају да садрже минимално 20% слободних зелених површина. Тренутно стање је такво да се овај проценат отприлике постиже и као такво се задржава. На просторима око објеката јавног карактера треба предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта.

Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у 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 затравити квалитетном смешом трава.

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

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

Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

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

▪ Водоводна мрежа и објекти

Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони. Скоро све улице у централној зони имају изграђену водоводну мрежу и сви стамбени објекти су прикључени на градски водовод. У оквиру грађевинског реона постоје магистрални (Ø300-Ø800), примарни (Ø150-Ø300) и дистрибутивни водоводи. У оквиру профила државних путева првог реда и главних градских улица, унутар грађевинског реона, планирају се магистрални, примарни и дистрибутивни водоводи. У сабирним улицама планира се примарна и дистрибутивна мрежа, док је у стамбеним и интегрисаним улицама планирана дистрибутивна мрежа. У предметној зони постоје деонице водовода које су недовољног пречника и нису потпуно везана у градски прстен услед чега долази до пада притиска код појединих потрошача.

Услови за постојећу водоводну мрежу

У наредном периоду у складу са развојем градске зоне, примарна мрежа ће се продужити до крајњих корисника и реконструисати на минимални пречник Ø150 за вишепородично становање. Постојећа секундарна дистрибутивна мрежа Ø80 у зонама једнопородичног (индивидуалног) становања ће се реконструисати на минимални пречник Ø100. Реконструисати делове мреже и прикључке који су изведени од азбест-цемента и челичних цеви на пластику (ПВЦ и полиетилен 10 бара) која као цевни материјал задовољава важеће нормативе и стандарде. Делове трасе који се воде испод коловоза изместити у зелену површину ако постоје могућности. Реконструкцију водоводне мреже вршити према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација, Панчево.

Услови за планирану водоводну мрежу

У деловима предметне градске зоне где је планирано вишепородично становање, поставити нову мрежу водовода пречника не мањег од Ø150, а у деловима са планираним једнопородичним становањем не мањег Ø100. Трасе будућег водовода водити ван коловоза. Трасе ускладити са трасама постојећих и планираних градских инсталација. Минимална хоризонтална растојања су 0,6м, а оптимална 1,0 метар. У случају мањих међусобних растојања неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 1,0 и 1,20 метара. Водовод обавезно водити изнад канализације и то на минимум 0,5 метара. Нова дистрибутивна водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод, а према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација, Панчево.

Услови за прикључење водоводне мреже

Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.

За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисана (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 за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

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

▪ Канализациона мрежа и објекти

У целом граду је усвојен принцип сепаратне канализације. Предметна зона има претежно стамбени и пословни карактер без значајнијих индустријских објеката тако да се испуштају искључиво санитарне отпадне воде.

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

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

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

Услови за постојећу канализациону мрежу

У скоро свим улицама у централној зони је изграђена градска фекална канализација пречника Ø250-Ø300 и сви постојећи објекти су прикључени на њу. Фекална канализација, изузимајући повремене ситније хаварије, је у добром функционалном стању, иако је грађена доста давно када су у употреби још биле керамичке цеви.

Атмосферска канализација је скромнија од фекалне и у систему поред новије мреже још увек егзистирају и зидани колектори из доба Марије Терезије. Због повољних нивелационих карактеристика терена за сада се не јављају велики проблеми приликом атмосферских падавина.

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

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

Услови за планирану канализациону мрежу

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

Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви пречника не мањег за фекалну 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 40 метара (Ø160) али не веће од 80 метара.

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 техно-економску анализу.

Услови за прикључење канализационе мреже

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 оријентисана (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.

Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели. У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења

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

▪ Водопривредни услови

Пошто у предметној зони нема хидротехничких објеката у надлежности водопривредног предузећа, дати су стандардни услови о квалитету отпадних вода ради заштите основног реципијента (речни ток). Услови су приложени у документационој основи.

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

▪ Електроенергетска мрежа и постројења

Део Града Панчева обухваћен овим планом снабдева се електричном енергијом из постојећих трансформаторских станица „Панчево 3“ 110/20/10кV/кV и „Панчево 4“ 110/20/35кV/кV и „Пристаниште“ 35/10кV/кV, те се овај део града напаја из система трансформаторских станица 110/20кV-тног напонског нивоа и ТС 35/10кV, с обзиром да се још није у потпуности прешло на систем 110/20кV. Све новије дистрибутивне трансформаторске станице као и средњенапонска мрежа рађена је за напон 20кV.

У обухвату овог плана потрошачи електричне енергије напајају се електричном енергијом из дистрибутивних трансформаторских станица 20/04кV и 10/04кV.

Према концепцији дугорочног развоја средњенапонске мреже на територији коју покрива „ЕД Панчево“ до 2020. године се предвиђа укидање 35кV и 10кV напонског нивоа и прелазак на 20кV напонски ниво.

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

Алтернативни извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском билансу града Панчева, с обзиром на то да на овом подручју постоје реални потенцијали за производњу и коришћење такве енергије.

До сада, осим у појединачним случајевима, није забележена организована примена алтернативних извора енергије као што су енергија ветра, сунчева енергија, геотермална енергија, енергија из биомасе и биогаса.

Енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије могу се градити у склопу радних комплекса који ће ову енергију користити за сопствене потребе, а у случају већих капацитета вишак конектовати у јавну мрежу.

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

На просторима на којима постоје повољни услови за коришћење енергије ветра могуће је постављање ветрогенератора уз обавезну израду урбанистичког плана (план детаљне регулације) за изворе који ће служити за општу употребу, тј. који ће бити укључени у јавни електроенергетски систем.

За изворе који ћеслужити за сопствену производњу, појединачне ветрогенераторе - стуб на који се поставља ветрогенератор, градити као слободно-стојећи у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објеката.

Услови за постојећу електроенергетску мрежу

Услови за постојећу електроенергетску мрежу

Планира се реконструкција постојеће 10kV кабловске и ваздушне мреже у 20kV мрежу, кабловски или ваздушно (постојеће коридоре за 35kV и 10kV мрежу задржати и предвидети њихову реконструкцију за 20kV напонски ниво).

Услови за планирану електроенергетску мрежу

Коридор за напојни 110kV вод, за будућу ТС "Панчево 5" 110/20kV/kV. Напајање се може извести надземно (двоструким далеководом 110kV), или подземно (двоструким кабловским водом 110kV). Напајање ТС ће бити у складу са условима које издаје надлежно предузеће.

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

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

Неопходна је израда Плана детаљне регулације за изградњу 110kV вода, којим ће бити одређена траса, услови и правила грађења за 110kV вод за напајање планиране ТС 110/20kV „Панчево 5“.

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

Планирана је изградња два 20kV коридора од „Панчево 4“ 110/20/35kV, један ка ДОО „Черњев“ и један ка ДОО „Клупко“.

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. НН мрежу изводити подземно-кабловски или ваздушно.

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

Општи услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:

Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150mm²).

Ваздушну средњенапонска мрежа изводи се 20kV голим проводницима типа АИČ 3Х50mm² или проводницима типа АИČ 3Х95mm² на бетонским стубовима.

НН мрежу извести кабловски, каблом типа РРОО А 4Х150mm².

Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самонесећим кабловским снопом 3Х70+61,5+2Х16mm².

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

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

- минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5m, при укрштању са путевима, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса неелектрифициране пруге при укрштању треба да буде од 5,0-10,0m, а минимална висина најнижих проводника 7,0m, односно по условима надлежног предузећа;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса електрифициране пруге при укрштању, треба да буде минимално 15,0m, а минимална висина најнижих проводника 12,0m, односно по условима надлежног предузећа.
- електроенергетска мрежа у граду може бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, и подземна;
- надземни електроенергетски водови постављају се на стубове, стубови се постављају на јавним површинама или на грађевинским парцелама, уз сагласност власника (корисника) парцела.
- стубове поставити ван колских прилаза објектима, минимум 0,5m од саобраћајница;
- подземни електроенергетски водови 1kV и 20kV полажу се испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора итд.) и грађевинских парцела, уз сагласност власника, односно корисника;
- подземни електроенергетски водови 1kV и 20kV постављају се у ров минималне дубине 0,8 метара, ширине у зависности од броја каблова (за један кабл ширине 0,4 метра, а за пет каблова ширине 0,95 метара). Каблови се полажу благо вијугаво због компензације слегања тла и температуре. Каблови се полажу у слоју постелнице од песка или ситно зрнасте земље дебљине 0,20 метара. На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла или постоји евентуална могућност механичког оштећења кабловских водова, електроенергетски водови 1kV и 20kV полажу се искључиво кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, путева, трамвајских шина, железничких пруга, колских пролаза и др.
- при паралелном вођењу енергетских каблова до 10kV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50m, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV;
- при укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5m;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m;
- приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама, придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV;
- заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката, у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења” (Сл.лист СРЈ бр.11/96).

Услови за прикључење електроенергетске мреже

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево:

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски (подземно), или, у зависности од намене зоне, ваздушно.

Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно, кабловски, или, у зависности од намене зоне, ваздушно.

За планиране радне, пословне и индустријске зоне планирана СН и НН мрежа је подземна.

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

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

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

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

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

Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

На основу горе наведеног планирано је:

- Изградња трансформаторске станице „Панчево 5“ 110/20kV са одговарајућим 20kV расплетом везаним за њих;

- Коридори за напојне 110kV водове, за будуће ТС 110/20kV/kV. Напајање се може извести надземно (двоструким далеководом 110 kV), или подземно (двоструким кабловским водом 110 kV). Напајање ТС ће бити у складу са условима које издаје надлежно предузеће.

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

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

За трансформаторске станице типа 2x630kVA предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5mх5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви Ø110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0m.

За трансформаторске станице типа 1x630kVA предвидети простор минималне површине 22 m², правоугаоног облика минималних димензија 4mх5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или десет кабловских цеви Ø110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0m.

Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката.

Комплекс трансформаторских станица 20/110kV:

- Мин. парцела за изградњу комплекса трансформаторске станице и високонапонског разводног постројења треба да буде око мин. 70х70m;

- Објекат градити од чврстог стандардног материјала: сендвич зидови од опеке и блокова са хоризонталним и вертикалним армирано-бетонским серклажима и одговарајућом термо и хидро изолацијом. Фасаду извести у "natur" бетону и "robau" опеци. Кровна конструкција је дрвена, а кров кос, нагиб крова 30-35⁰. Кровни покривач – цреп;

- За потребе садржаја изградиће се армирано-бетонски стуб као носач антена. По потреби, телефонски прикључак обезбедити и са најближе насељске ТТ мреже, према условима које изда надлежно предузеће;

- Обезбедити колски прилаз објекту мин. ширине 5.0m са постојеће приступне саобраћајнице и пешачки прилаз;

- Обезбедити прикључак на водоводну и канализациону мрежу;

- Колско-манипулативне и пешачке површине извести од бетона, бехатона и сл.;

- Све неизграђене и неизбетониране површине на парцели адекватно озеленити и хортикултурно уредити;

- Око комплекса поставити ограду на сопственој парцели или на граници парцеле у договору са суседом. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије. Мин. висина ограде је око 2,0m.

Комплекс трансформаторских станица 20/0,4kV:

- У компактним градским блоковима ТС 20/0,4kV могу се поставити у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока. У оквиру блока ТС 20/0,4kV може да се гради као подземни или надземни објекат. Надземни објекат за смештај ТС 20/0,4kV може бити монтажни или зидани.

- У отвореним градским блоковима ТС 20/0,4kV могу се поставити у оквиру објекта, у зеленим површинама и на површинама за паркирање. Објекти се граде као подземни или надземни објекти. Надземни објекти могу бити монтажни или зидани.
- У блоковима индивидуалног становања ТС 20/0,4kV могу да се граде у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4kV. Приземна ТС 20/0,4kV може бити зидани или монтажни објекат.
- У приградским насељима ТС 20/0,4kV граде се у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4kV. Приземна ТС 20/0,4kV може бити зидани или монтажни објекат.
- У зонама привредне делатности ТС 20/0,4kV могу се поставити у објекту у оквиру комплекса појединачних корисника, на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама. ТС 20/0,4kV могу бити приземни објекат или стубне ТС 20/0,4kV. Приземни ТС 20/0,4kV могу се градити као монтажни или зидани објекти.
- У градским зонама које представљају просторно-културно-историјску целину ТС 20/0,4kV се постављају у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева.
- Сарадња са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева је обавезна и када се ТС 20/0,4kV поставља у постојећи објекат који је под третманом заштите.
- У зонама зелених јавних површина ТС 20/0,4kV граде се уз сагласност ЈКП „Зеленило” и то: као подземне, у изузетним случајевима као приземни објекат. Зидани или монтажни објекат ТС 20/0,4kV се не ограђује и нема заштитну зону.
- Ниво буке који емитује ТС 20/0,4kV мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објекта како би ниво буке био испод 40db дању и 35db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање трансформаторског уља.
- До сваке ТС 20/0,4kV мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 2,5м.
- Уколико се објекат ТС 20/0,4kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора.
- Уколико се објекат ТС 20/0,4kV прислања уз постојећи објекат мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4kV.
- Уколико се ТС 20/0,4kV гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају.
- До ТС 20/0,4kV, односно између постојећих ТС 20/0,4kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1kV и 20kV. За ТС 20/0,4kV које се граде или су изведене на простору електроенергетска мрежа 1kV и 20kV гради се искључиво подземним водовима. Електроенергетска мрежа може да се гради подземним и надземним водовима у индивидуалном и приградском становању и у привредним зонама.
- Код пројектовања и изградње трансформаторских станица ТС 20/0,4kV и електроенергетских објеката 1kV и 20kV обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.
- Типске објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.

Правила грађења инфраструктуре у вези са обновљивим изворима енергије:

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

- производни објекти мањих капацитета, који ће служити за сопствене потребе, могу се градити у склопу салаша, пољопривредних комплекса, радних садржаја.

Услови за јавно осветљење

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

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

У центру насеља, парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију, светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове.

У деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже.

За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

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

Напајање јавног осветљења кабловима РРОО А 4Х35mm² са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења.

Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката

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

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

▪ Телекомуникациона мрежа и објекти

Веза телекомуникационог центра у Панчеву са осталим центрима у земљи изведена је у дигиталној технологији. Положени су оптички каблови у правцу Београда, Вршца, Зрењанина и Ковина. Каблови у главној и дистрибутивној мрежи су подземни, а у разводној мрежи подземни или ваздушни. У главној мрежи у центру града, тамо где има ТТ канализације, каблови су положени у цеви кабловске канализације.

Из ТКЦ-а Панчева постоје радио-релејни коридори у следећим правцима: Алибунар, Ковин, Вршац, Ковачица и Качарево, који су још увек и функцији и представљају резервну везу у телекомуникацијама.

Изграђени су истурени степени са дигиталним централама у "Пошти-6" (стара пошта), Стрелишту, Старом Тамишу, Војловици 1 и 2, Миси 1 и 2, Скробари, Јужној зони, а планирана је изградња у насељу Тесла и Нови свет.

За делове града Панчева у којима нису изграђене ТТ мреже, или је стара некавалитетна и није у складу са распоредом домаћинстава, друштвених и приватних субјеката, са малим резервама, и са великим бројем двојничких прикључака, створена је потреба за разграничењем постојећих каблова и раздвајање двојничких прикључака.

У том смислу треба радити на проширењу и модернизацији свих видова телекомуникационе инфраструктуре, као што је и побољшање квалитета мреже изградњом оптичких каблова између централе и истурених центара (МСАН-ова), и великих корисника.

Услови за постојећу телекомуникациону мрежу

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

Услови за планирану телекомуникациону мрежу

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

Примарна и секундарна мрежа радиће се кабловски, односно подземно.

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

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

У јавној површини треба поставити изводни стубић од кога би се полагали приводни каблови. Претплатнике треба прикључити на основни кабл који се везује на МСАН централу, реализовано подземним прикључком са минималним капацитетом кабла 1x4 од извода до објекта (зависно од претплатникових потреба).

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

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

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

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

Капацитет основног кабла зависи од броја прикључака.

На местима где се планира ископ рова за главни кабл, планирати у исти ров са мрежним ДСЛ кабловима полагање ПЕ цеви Ø40mm, због оптичких каблова.

Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката, у складу са важећим законским прописима.

- ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница,

- дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8m,

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

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

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

Услови за прикључење телекомуникационе мреже

Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.:

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

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

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

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

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

Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења

Према потреби, даје се могућност изградње (постављања) телекомуникационе опреме, која би са матичном централом била повезана оптичким кабловима, према условима надлежног предузећа за телекомуникације.

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у

зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;

- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4kV;
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

▪ **КДС мрежа и објекти**

На територији Града једино је у Панчеву урађен кабловски дистрибутивни систем у насељу "Содара", "Котеж1", "Котеж 2" и у ужем центру града. Према савременим техничким стандардима, КДС је вишенаменски широкопојасни телекомуникациони систем намењен, како дистрибуцији РА, ТВ сигнала, тако и широкопојасни двосмерних сервиса корисницима.

Услови за постојећу КДС мрежу

Интерес Града Панчева је изградња технолошки јединствене дигиталне инфраструктуре. Пун смисао КДС Града Панчева добија решавањем на глобалном нивоу, односно интеграцијом у јединствен технолошки систем Србије.

Услови за новопланирану КДС мрежу

КДС мрежа ће се 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.

Услови за прикључење КДС мреже

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

Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката

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

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

Циљеви и стратегија развоја термоенергетике Панчева, за наредни плански период који обухвата ГУП па самим тим и ову целину је детаљно разрађена Студијом топлификације и гасификације Панчева (израђена 2004. год.).

Сировинску базу за централизовано и децентрализовано снабдевање града Панчева топлотном енергијом чине: мазут, лож уље (производ Рафинерије) и природни гас (постојеће гасно чвориште, ГРЧ). Технокономском анализом у Студији, извршени су обрачуни за сва три могућа типа горива. На основу добијених резултата природни гас је као најекономичнији и најеколошкији, усвојен као основно гориво за производњу топлотне енергије у Панчеву.

На подручју обухваћеном овим планом, потрошачи се снабдевају топлотном енергијом из два централизована система: топлификационог и гасификационог.

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

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

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

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

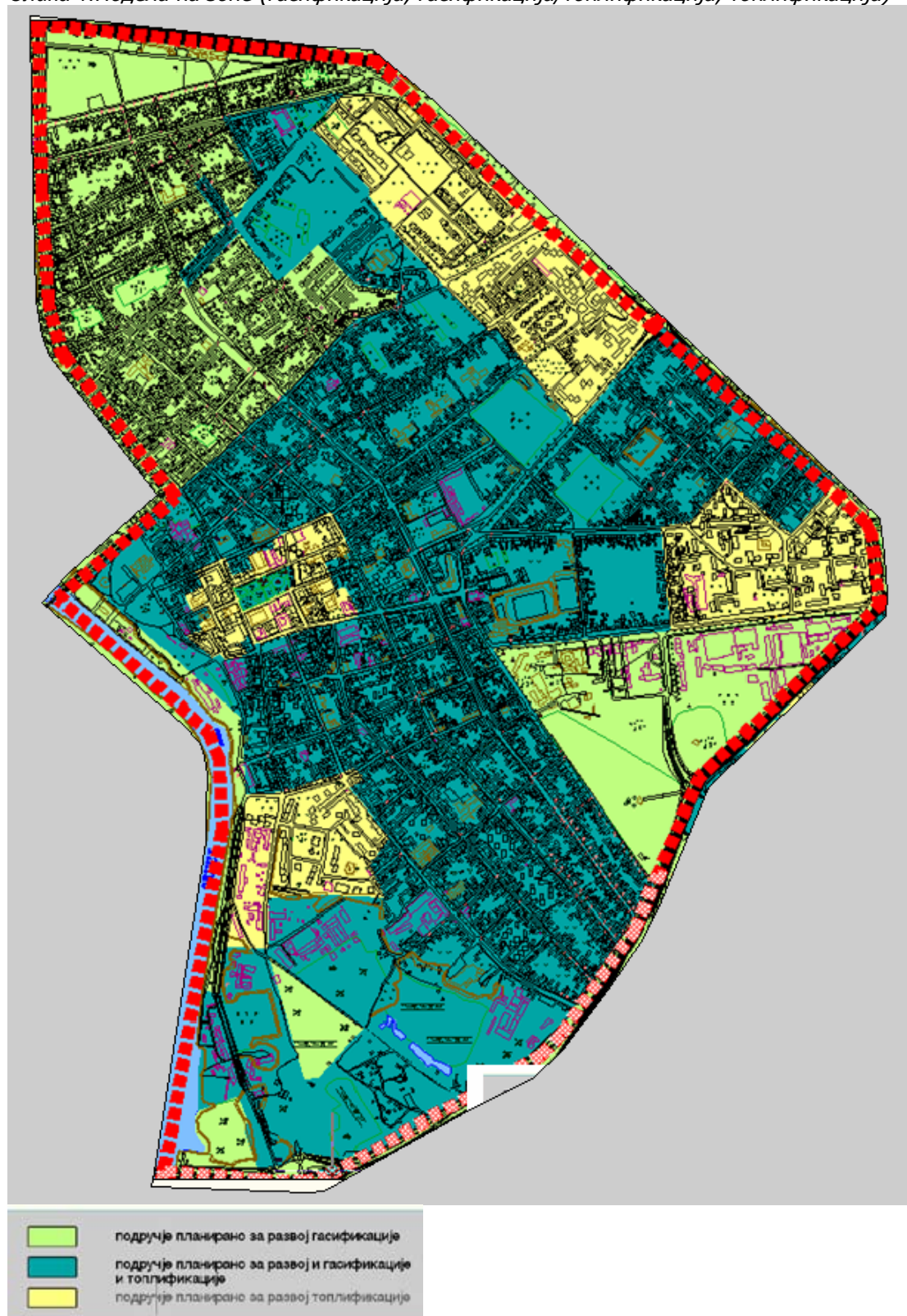
- Организована преоријентација топлотних извора који користе "прљава" горива на "чисто" гасовито гориво уз укрупњавање капацитета постојећих котларница и гашење мањих дотрајалих и нерентабилних котларница. Постојеће топлотне изворе у којима би се предвиђала субституција горива, одабрати тако, да се уз одређена грађевинска прилогађавања могу користити као гасне котларнице, у складу са позитивним законским прописима.
- Подразумева се коришћење природног гаса као основног енергента.
- Гашење индивидуалних нееколошких топлотних извора и омогућавање власницима индивидуалних стамбених објеката избор система (гасификација или топлификација) на који ће се прикључити а све у зависности од техничких могућности и економске оправданости.
- Строго спровођење топлотне заштите објеката у смислу законских норми и увођење мерача потрошње топлотне енергије и енергената, користећи најсавременије регулационе и контролне уређаје и инструменте, а све у циљу штедње и рационалне потрошње енергије и континуалне контроле испуста штетних, загађујућих материја из ложишта термоенергетских постројења.

У графичком прилогу су дате орјентационе зоне које би биле предвиђене за топлификацију а које за гасификацију односно мешовито гасификација и топлификација. Критеријум за одабир подручја је искључиво густина топлотног оптерећења. Изузетно зоне се могу мењати у зависности од топлотног оптерећења.

Подручје овог дела Панчева је територија ограничена полупрстеном железничке пруге у граду и реком Тамиш. Подручје је подељено на 3 зоне у коме је могућа:

1. Гасификација
2. Гасификација и топлификација
3. Топлификација

Слика 1. Подела на зоне (гасификација, гасификација/топлификација, топлификација)



У разматраном планском периоду градиће се прикључци за конкретне објекте у блоковима где су термоенергетске потребе покривене у целости а у осталим деловима града где су делимично покривене термоенергетске потребе, односно где постоји могућност снабдевања енергијом из гасоводног или вреловодног система одређење ће се извршити у моменту изградње имајући у виду техничке, економске, правне и еколошке аспекте. Уз уважавање ових аспеката, изузетно је могуће изменити зоне које су дате на слици 1.

▪ Топловодна мрежа и постројења

На предметном подручју егзистира топлана Содара. Топлана Котеж физички није у обухвату плана али све своје постојеће капацитете усмерава на делове Котеж 2 и Котеж 1 и даље за насеље Стрелиште.

Према врсти објеката концепт топлификације предвиђа следеће објекте за прикључење на систем:

- Колективне стамбено-пословне објекте са инсталацијама централног грејања
- Јавне објекте са и без инсталација централног грејања
- Димензионисањем топлификационог ситета остављена је могућност прикључења 50% индивидуалних објеката
- Колективни стамбени објекти без инсталација централног грејања

У даљем тексту дат је развој топлификације, а на основу услова ЈКП Грејање од 01.11.2010 год.

Топлификационо подручје ТО Котеж

Уградња новог котла снаге 35MW и котла или когенеративног гасног мотора снаге 5MW.

Доградња димњака до потребне висине за неометано коришћење и алтернативног горива (2011.год.)

Замена дотрајалих котлова 2x23,3MW, котловима од 25MW. Укупна инсталисана снага топлане са новим енергетским изворима износиће 90MW (2015.год.).

Стварање услова за коришћење алтернативних извора енергије (сунце, геотермални извори енергије, биомаса ...). почев од 2011.год.

Снага топлане треба да износи:

		2011.г.	2015.г.	2020.г.	после 2020.г.
Конзум	Q _к [MW]	67	77	94	113
Потребна снага топлотног извора	Q _к [MW]	52,8	61,6	75,2	90,4
Инсталисана снага у извору	Q _к [MW]	53,6	90	90	90

* повећање топлотног конзума планирано са око 4% годишње

Топлификационо подручје ТО Содара

1. Прикључење козума постојећих градских четврти у непосредној близини насеља Содара, на ТО Содару
2. Прикључење новопланираног стамбено-пословног комплекса на подручју "Малог Рита" почев од 2011.год. (само уколико постоје резерве у ТО СОДАРА)
3. Доградња димњака до потребне висине за неометано коришћење и алтернативног горива (2011.год.)
4. Почев од 2011. до 2013. уградњанових котлова, снаге 3x20MW. Због дотрајалости котлова, потребна је брза замена котлова
5. Изградња дистрибутивна мреже за „гашење“ котларнице Карађорђева 13

Снага топлане треба да износи:

		2011 г.	2015 г.	2020 г.	после 2020 г.
"Мали рит"	Q _к [MW]	5	17	32	50
Центар (док је на Содари)	Q _к [MW]	15	25		
Насеље Содара	Q _к [MW]	10	11	12	13
Улица М. Горког и околина	Q _к [MW]	1	3	5	7
Конзум	Q _к [MW]	31	56	49	70
Потребна снага топлотног извора	Q _к [MW]	24.8	44.8	39.2	56
Инсталисана снага у извору	Q _к [MW]	41	60	60	60

Топлификационо подручје проширења ТО СОДАРА/нова топлана

Проширењем ТО СОДАРА / нова топлана, ће повећати капацитет система ЈКП "Грејање" за 2x20MW (2015.год).

На основу потребне снаге топлотног извора, а према динамици прикључења конзума, снага топлане треба да износи:

		2015 год.	2020 год.	после 2020 год.
Конзум (Центар)	Q _к [MW]	25	35	45
Потребна снага топлотног извора	Q _к [MW]	20	28	36
Инсталисана снага у извору	Q _к [MW]	40	40	40

У графичком прилогу шематски је приказана локација нове ТО ЦЕНТАР која је предвиђена Студијом топлификације и гасификације Панчева (2004) и ГП Панчева (2008). Ова локација има могућност преиспитивања у зависности од развоја подручја ужег центра.

Уколико се укаже потреба за изменом концепције топлификације потребно је редефинисати и студију топлификације и гасификације. Ово се пре свега односи на измене топлотног конзума и намене површина у најужем градском језгру.

С обзиром да се ова локација налази у близини старог језгра Панчева које представља посебан интерес града у пројекту „Старо Панчево“ а истовремено се налази у зони археолошког налазишта, могуће је (ако се Студијом топлификације и гасификације утврди да је основано) измештање ТО ЦЕНТАР на други локацију.

У намени „комуналне делатности“ непосредно уз ТО СОДАРА овим планом се дефинише парцела за нову ТО СОДАРА.

Изузетно, ако је у било ком смислу (технички, економски ...) немогуће изместити ТО ЦЕНТАР, њена нова локација и нове трасе вреловода биће дефинисани ПДР-ом уз поштовање свих урбанистичких стандарда (непосредно окружење, археолошка налазишта, културна добра).

Аке се изврши топлификација из јужне индустријске зоне, онда нема потребе за изградњу нове ТО ЦЕНТАР или за проширењем постојеће ТО СОДАРА.

Приоритети развоја термоенергетских мрежа и објеката до 2015. године су:

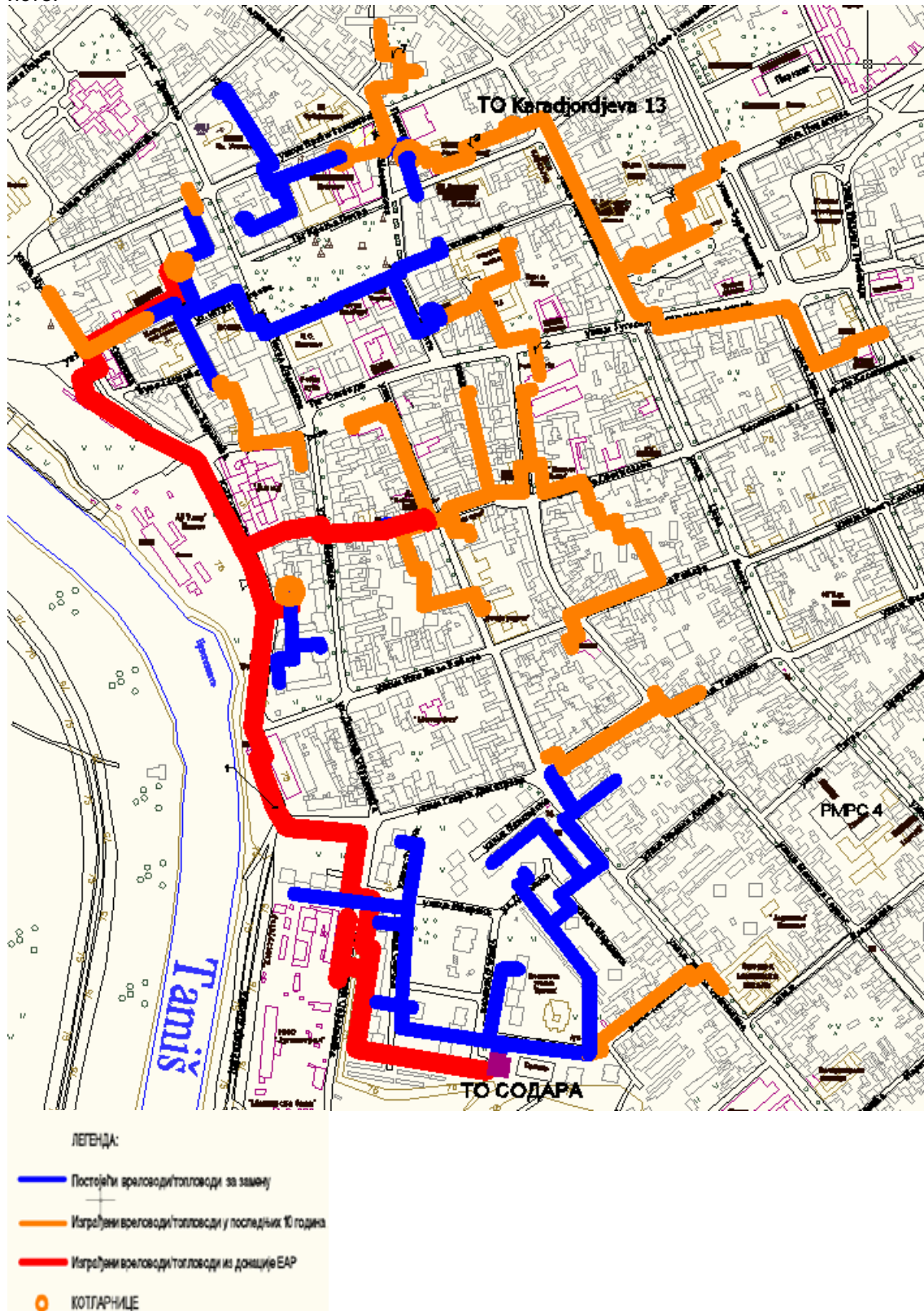
- Довршетак изградње вреловодног полупрстена од Шахта бр.8 у ул. Милоша Обреновића до ТО Содара, којим ће се обезбедити сигурност и континуитет у снабдевању и повезивање са системом за коришћење енергије из Јужне индустријске зоне
- изградња вреловодне/топловодне инфраструктуре унутар градског језгра и стварање услова за прикључење нових корисника, објеката вишепородичног становања у циљу повећања искоришћености постојећих и новоизграђених топлотних извора и смањења емисије гасова са ефектом стаклене баште
- увођење мерача потрошње топлотне енергије и енергената, коришћење најсавременијих регулационих и контролних уређаја и инструменте, а све у циљу штедње и рационалне потрошње енергије и континуалне контроле испуста штетних, загађујућих материја из ложишта термоенергетских постројења
- у циљу сигурног и континуираног снабдевања топлотном енергијом у случају кризних ситуација и амортизације вршне потрошње природног гаса неопходно је изградити капацитете за коришћење алтернативног горива на постојећим топланама
- изградња сопственог гасног прикључка на транспортни систем снабдевања природним гасом, како би се обезбедила боља стратешка позиција односно бољи економски услови снабдевања

У даљој топлификацији подручја планира се изградња топловода која ће својим капацитетом моћи да снабдева подручје „Мали рит“ као и подручје радне зоне „green field 2 – залеђе Луке Дунав“ (само уколико постоје капацитети у ТО СОДАРА).

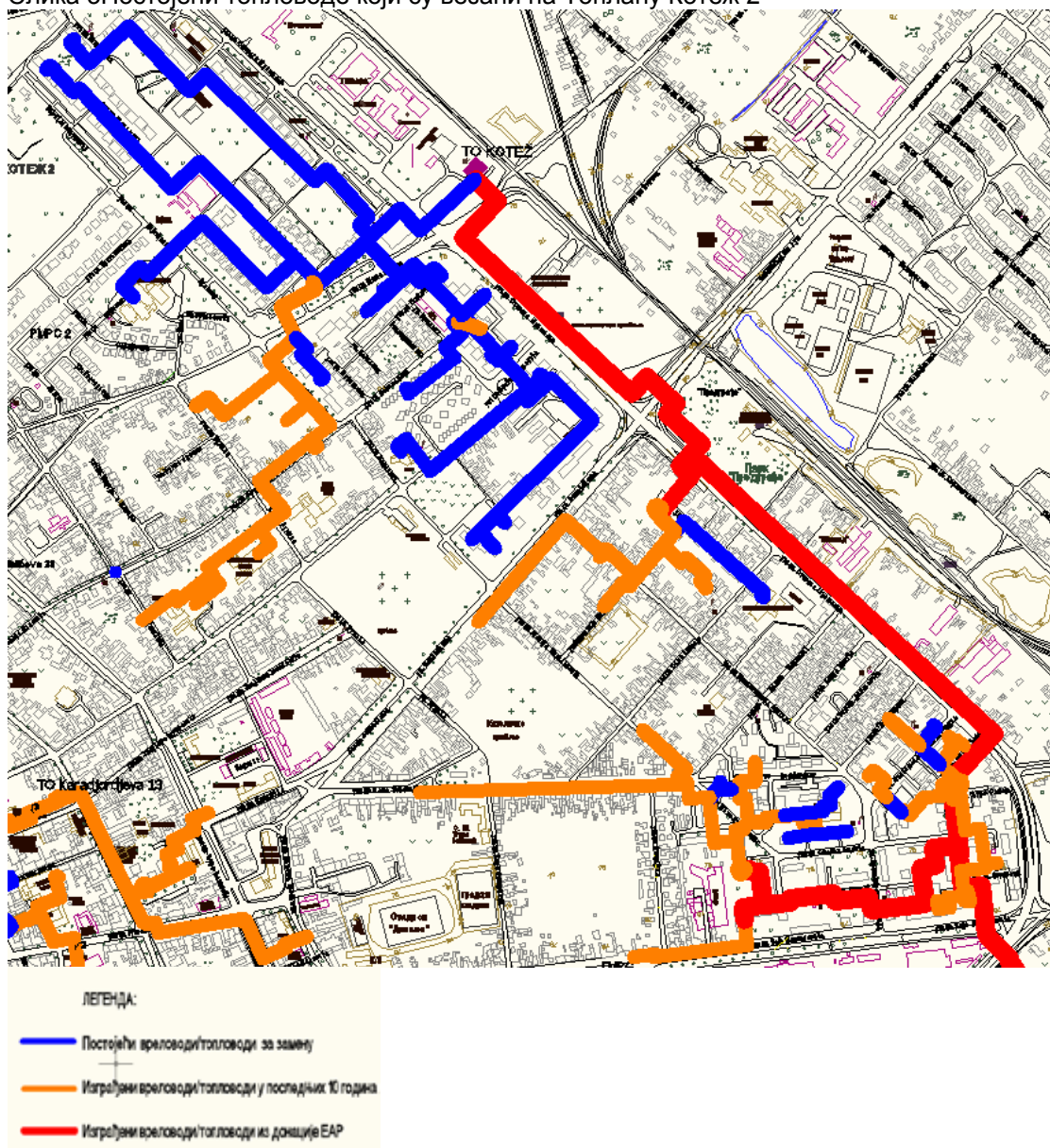
▪ Услови за постојећу топловодну мрежу

Систем даљинског грејања Панчева је формиран из два „острвска“ независна реонских система који су се развијали око топлана Котеж 2 и Содара и пратили су развој насеља.

Слика 2 Постојећи топлководи који су везани на Топлану Содара и котларнице које су у функцији исте.



Слика 3 Постојећи топоводи који су везани на Топлану Котеж 2



Највећи део постојеће топоводне мреже у систему ЈКП „Грејање“ је изграђен у последњих 10 година. У зависности од стања мреже одредиће се и приоритети за реконструкцију исте. Динамику и начин реконструкције одредиће инвеститор/власник мреже.

▪ Услови за планирану топоводну мрежу

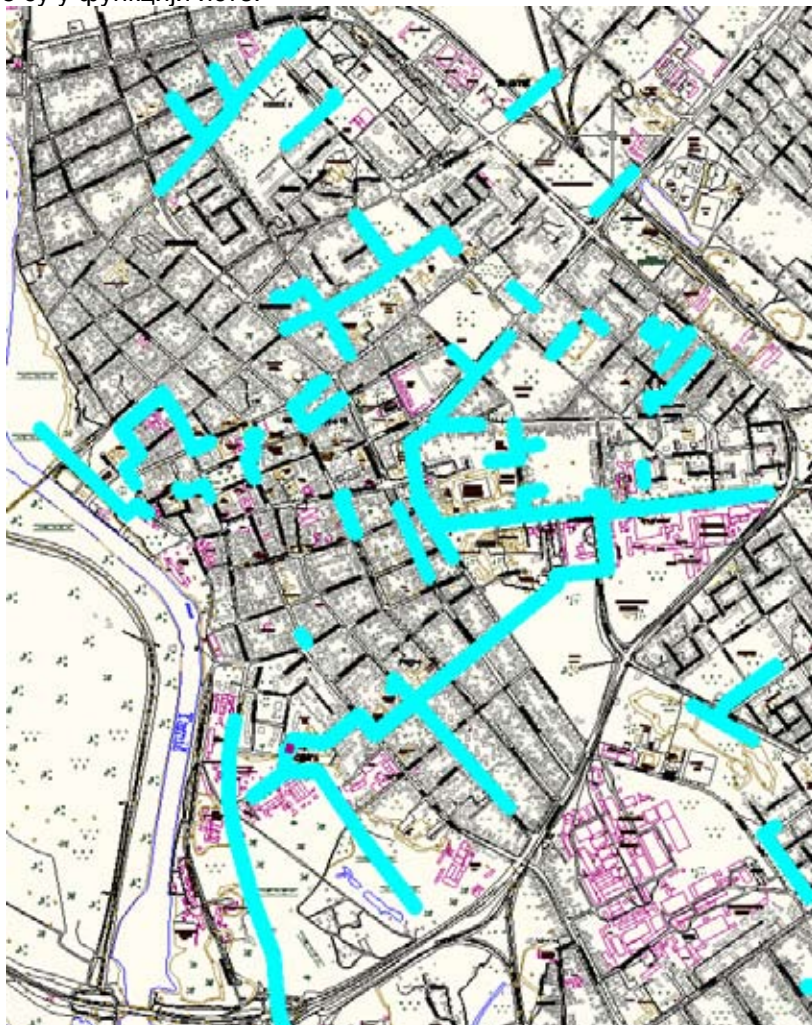
Нови топоводи ће се изградити на основу захтева потрошача и економске оправданости а планирају се у регулацијама улица или у јавним површинама унутар блокова.

Топоводи који се планирају изградити, дефинисани су оквирно на слици 4, у зонама које су предвиђене за топлификацију и гасификацију или саму топлификацију. У случају да дистрибутер има захтеве за проширење мреже а трасе нису дефинисане овим планом, могуће је то урадити уколико сагласност на трасе да израђивач плана и надлежни секретаријат града Панчева.

Осим изградње дистрибутивних топовода, планира се и изградња вреловодног полупрстена од шахта бр.8 у ул. Милоша Обреновића до ТО Содара, којим ће се обезбедити сигурност и континуитет у снабдевању и касније повезивање са системом за коришћење енергије из Јужне индустријске зоне. Због значаја и великог капацитета као и приликом пројектовања и извођења овог вреловода, неопходно је узети у обзир ширину уличног профила у улицама кроз које вреловод пролази и постојеће и планиране инсталације.

Прикључење нових топовода на систем вршиће дистрибутер.

Слика 4. Планирани топоводи/вреловоди који ће се везати на топлане Содара и Котеж 2 котларнице које су у функцији исте.



ЛЕГЕНДА:

— Планирани вреловоди/топоводи

▪ Услови за прикључење топоводне мреже

Инвеститор, који планира изградњу и прикључење новог односно постојећег објекта - топлотних уређаја на топоводну мрежу, односно измену на већ прикљученој топлотној опреми, а које за последицу могу имати измену прикључне снаге или промену начина рада, дужан је да од дистрибутера прибави потребну документацију.

Документација треба да садржи све потребне техничке услове и упутства за израду потребне пројектне документације (место и начин прикључења, услове и начин изградње прикључног топовода, топлотне подстанице и унутрашњих инвеститорових инсталација и опреме ...)

▪ Услови за реконструкцију/изградњу топоводних објеката и постројења

Анализом конзума у централном градском језгру дефинисаће се потреба за новим топлотним извором као и његова тачна локација.

У непосредном окружење ТО СОДАРА одређена је зона за комуналне делатности за изградњу неопходне инфраструктуре и објеката за сигурно функционисање постојеће топлане као и за изградњу нове топлане која би са ТО СОДАРА представљала функционалну целину.

Котларница

Под појмом котларнице подразумева се топоводно енергетско постројење – котларница изведена као самостални објекат, контејнер котларница и котларница у објекту корисника. Служе за

производњу топлотне енергије – топле воде до 110°C или паре надпритиска до 0,5 бар-а. Као гориво за потребе котларница користи се гасовито, течно и чврсто гориво.

Препумпна станица (ППС)

Објекти ППС се могу градити зависно од потреба на магистралним топоводима, топоводима, блоковским топоводима и топоводним прикључцима. ППС могу бити изведене надземно као самостални објекти, подземно у шахтовима и коморама, и могу се сместити у просторима бивших котларница претворених у предајне и препумпне станице.

У блоковима се могу градити:

- у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока. У оквиру блока ППС може да се гради као подземни или надземни објекат.

Предајна станица (ПС)

ПС могу бити изведене надземно као самостални објекти, подземни у оквиру објекта и могу се сместити у просторијама бивших котларница претворених у предајне станице.

Топловод

- Топловод извести предизолованим цевима са електричном детекцијом истицања, према техничким условима за извођење топовода предизолованим цевима. Сви фазонски комади лукови, фиксне тачке, редуцијски комади се израђују у предизолованој варијанти.
- Водити рачуна о прописаним растојањима, хоризонталним и вертикалним, приликом укрштања и мимоилажења са другим инсталацијама.
- Пројектом предвидети одзрачивање и пражњење топовода.
- Топлотно ширење воде и одржавање притиска предвидети у топлани.
- Потребно је прорачунати компензацију топлотног ширења за све будуће деонице топовода и исту решити помоћу "Л", "З" и "П" компензатора такође од предизолованих елемената.
- Топловод који се води испод пута обавезно предвидети у заштитној цеви.

Топловодна мрежа може да се постави подземно (каналски, предизоловане и цеви заливане изолационом масом) и надземно. Трасу топовода треба одабрати тако да она испуњава оптималне техничке и економске услове.

Траса топоводне мреже (ТО) се поставља у регулационом појасу саобраћајнице и то у зеленом (ивичном или средњем појасу) или у тротоару исте.

Уколико ови простори не постоје или су физички попуњени другим инфраструктурним водовима или њиховим заштитним зонама ТО се поставља испод коловоза.

ТО је могуће поставити ван регулационог појаса саобраћајнице и то у заштитном зеленилу дуж саобраћајнице и изузетно кроз приватне парцеле уколико постоји сагласност власника исте.

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

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

Минимална дубина укопавања при укрштању ТО-а са:

– железничким пругама износи 1,5м рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага,

– путевима и улицама износи 0,6м изнад горње заштитне плоче или горње површине заштитног слоја песка безканално постављеног топовода,

– енергетским кабловима 110kV – растојање доње коте кабла и горње коте цеви топовода треба да износи 0,9м.

Код попречно постављања топоводних цеви испод саобраћајница, важе следећа правила:

– саобраћајница и топоводна инсталација укрштају се под правим углом, односно у распону од 80÷1000;

– на местима проласка топоводне мреже испод аутопута, градских магистрала, железничких пруга и на местима где посебни услови захтевају, цеви положити у армирано бетонске проходне канале или их провући кроз челичне заштитне цеви са ревизиним окнима на оба краја. На цевоводу уградити преградне органе, са обе стране.

– дубина полагања преизолованог цевовода испод саобраћајнице је у зависности од одговарајућег саобраћајног оптерећења и дозвољеног притиска на горњу површину пластичног омотача цевовода. Ако су напони прекорачени, мора се вршити одговарајућа заштита.

Деонице прикључног топовода од примарне топоводне мреже до корисничке топлотне подстанице спроводиће се директно израдом техничке документације и пријавом радова.

Шахт

Уколико је пројектном документацијом предвиђена изградња шахтова извести их тако да буду:

- од ливеног армираног бетона или армирано бетонски са зидовима од бетонских блокова и армирано бетонским стубовима са хидроизолацијом,
- најмањи отвор шахта треба да је 600x600мм или Ø600, а коначна димензија се одређује у зависности од избора опреме која се уграђује,
- у шахту морају бити постављени вентили за затварње прикључног топловода и вентили за пражњење, а на повратним гранама вентил за балансирање појединих грана топловода. Предвидети правилно одзрачивање топловода.

Успоне, односно падове цевовода топловодне мреже прилагодити терену и графички дефинисати.

Термо-енергетска мрежа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Котларнице, Топловод ...	Према условима ЈКП „Грејање“	За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр.10/90). Приликом пројектовања и извођења постројења за пренос и испоруку топлотне енергије придржавати се свих стандарда и прописа који су објављени или су дефинисани и биће објављени а имају примену у материји која се прописује. Дозвољава се коришћење иностраних стандарда и прописа за материју која није дефинисана домаћим..

Гасоводна мрежа и постројења

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

На подручју које је обухваћено овим планом треба омогућити прикључење на гас свих индивидуалних корисника (куће). То у постојећим условима значи:

- на подручју МЗ Центар гасификовало би се цца. 55-60%,
- на подручју МЗ Тесла цца. 15-20% и
- на подручју МЗ Горњи град цца. 45-50%. Ова месна заједница је потпуно гасификована и скоро да нема потребе за проширењем ДГМ.

Анализирајући изграђену разводну гасоводну мрежу (3-6 бар), локације постојећих РМРС, као и изграђене дистрибутивне гасоводне мреже, гасификацију у широкој потрошњи на предметној територији би требало изводити на следећи начин:

- да се на подручјима МЗ „Тесла“ и делу МЗ „Центар“ изврши гасификација домаћинства само у породичним кућама, док би се домаћинства у вишепородичним зградама у већини случајева прикључила на систем даљинског грејања.
- МЗ Горњи град ће се комплетно гасифицирати осим у деловима који гравитирају топлани Котеж 2
- Такође, анализирајући изграђени гасоводни систем и његове моменталне неискоришћене капацитете, као и еколошки и економски аспект проблема, потпуно је рационално и технички оправдано да се све котларнице, које користе неки други енергент, конвертују на гас. Од овога би се изузеле котларнице у најужем градском језгру (МЗ Центар), које би се налазиле у систему топлификације и за које углавном не постоје технички услови за конверзију на гас јер су просторије у којима се налазе укопане, са проблематичном вентилацијом и захтевале би велика материјална средства да се грађевински прилагоде постојећој техничкој регулативи

(*Проблем ових котларница може се решити једним централизованим извором топлотне енергије, чиме би се све постојеће котларнице на овом систему могле укинути.)

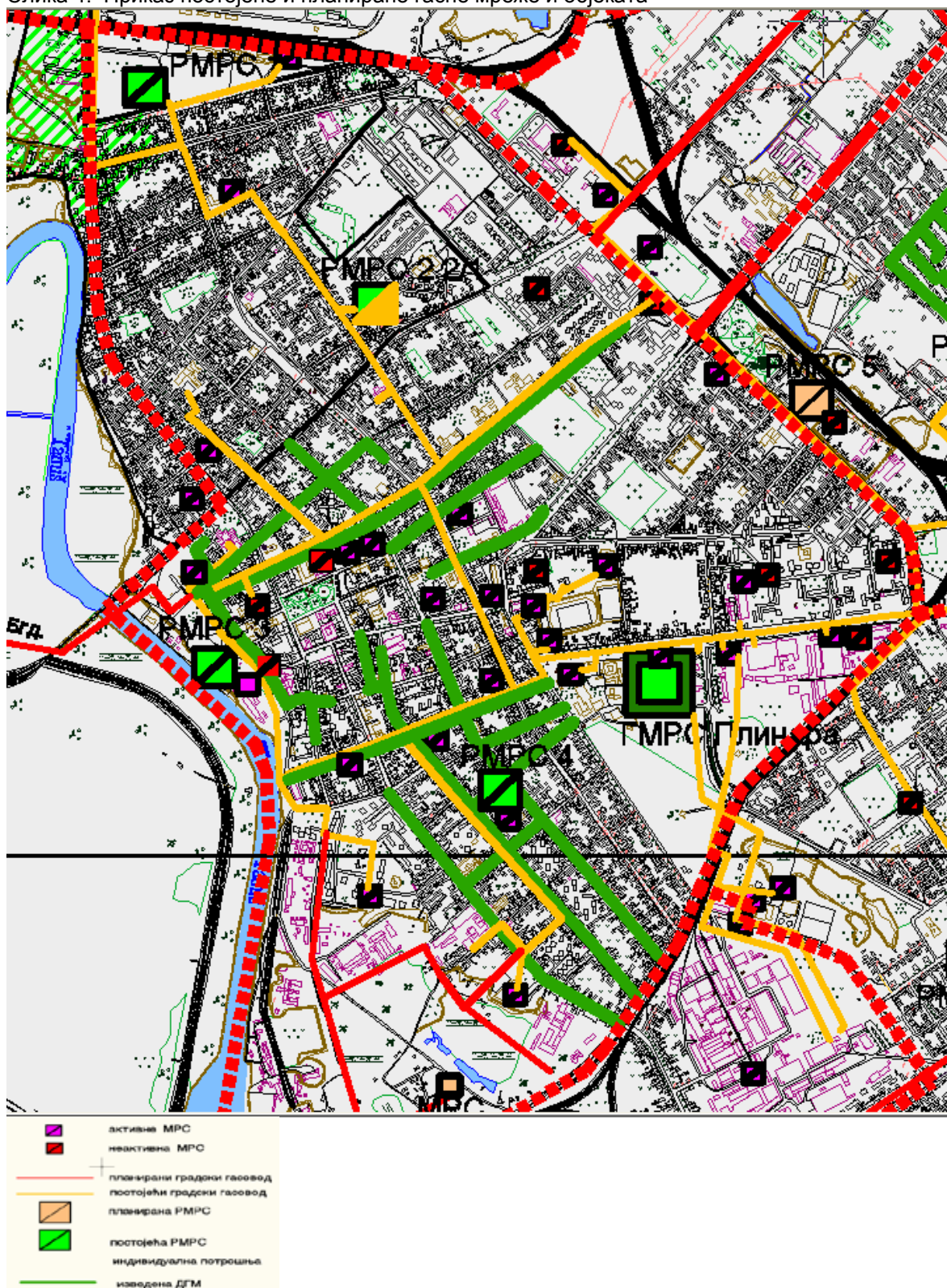
- подручје „Мали рит“ највећим делом прикључиће се на систем гасификације у зависности од развоја предметног подручја и мреже термоенергетске инфраструктуре. На тој локацији планирана је изградња МРС „Мали рит“. Градски гасовод који се

планира на овој локацији повезаће и подручје „Green field 2“ и насеље „Топола“ и Војловоца и створиће нови градски гасни прстен у граду. Топлификација овог дела препоручује се за функцију становања, а за остале делатности изградња сопственог гасног топлотног извора.

На територији МЗ „Горњи град“ изграђене су РМРС1 (Аеродром), РМРС 2 (улица Нишка), РМРС 3 и РМРС 4 као и ГМРС Плинера. На РМРС 2 прикључен је мали број потрошача у насељу Милорадовић и не планира се проширење ДГМ које није у „систему“ са ДГМ у окружењу.

Планира се изградња РМРС 5 и РМРС 2/1. Локација РМРС 2/1 је дефинисана а локација РМРС 5 дефинисаће се пројектом и може бити у улици С. Шупљикца у „Сервисној зони“ или у окружењу у насељу „Тесла“ на јавном земљишту.

Слика 4. Приказ постојеће и планиране гасне мреже и објеката



Услови за постојећу гасоводну мрежу

Постојећа мрежа гасних инсталација (ДГМ и градски гасовод) се задржава. У случају да ДГМ или градски гасовод пролазе испод планираних објеката потребно их је изместити о трошку инвеститора. У улицама где ДГМ није прикључена на систем ЈП „СРБИЈАГАС“ (улице Б. Јовановић, П. Прерадовића, Филипа Вишњића, Немањина, Змај Јовина,...) потребно је пре прикључења исту проверити, утврдити недостатке, привести намени, и након испитивања прикључити на систем.

Од четири изграђене МРС само је једна (МРС 2) изграђена за излазни притисак од 100 мбар, према Идејном пројекту, док су све остале рађене према савременијим техничким решењима у домену употребе материјала у дистрибутивним гасоводним мрежама, те је њихов излазни притисак 2 бар. Обзиром да се ради о полиетиленским дистрибутивним гасоводним мрежама, максимални радни притисак се може повећати и до 4 бар.

Услови за планирану гасоводну мрежу

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

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

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

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

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

Услови за прикључење гасне мреже

Пројектно техничка документација подлеже контроли усаглашености са издатим Решењем о одобрењу за прикључење ЈП „Србијагас“.

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

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

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

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

Услови за реконструкцију/изградњу гасоводних објеката и постројења

У предметном подручју егзистирају активне и неактивне МРС које су прикључене на градски гасовод. Статус неактивних МРС зависиће од потреба објеката за који су изграђене и услова надлежног дистрибутера. Нове МРС ће се градити уз објекте који се планирају гасифицирати (нпр. за потребе нове топлане „Центар“).

Постојеће РМРС по потреби реконструисати и капацитет ускладити са стварним и планираним потребама. МРС које су прикључене на градски гасовод реконструисати ако се укаже потреба.

Притисак преко 16 бар (гасовод ГРЧ – ГМРС Плиара)

- У зони експлоатационог појаса гасовода, забрањено је садити биље чији корени досежу дубину већу од 1m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5m.
- У експлоатационом појасу се не смеју постављати објекти или грађевинска постројења за време експлоатације гасовода.
- Употреба простора и експлоатационог појаса за паркирање возила је дозвољена искључиво уз сагласност власника гасовода.
- У заштитном појасу насељених зграда, по 30m на обе стране од осе изграђеног или урбанистичким актима планираног гасовода, забрањено је градити зграде намењене за становање или боравак људи без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас цевовода сврстан.

Ако гасовод пролази близу других објеката или је паралелан с тим објектима, одстојање не сме бити:

- мање од 5m од регионалних и локалних путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса;
- мање од 10m од магистралних путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса;
- мање од 20m од железничке пруге, рачунајући од границе пружног појаса;

- мање од 30m од надземних делова гасовода, рачунајући од спољне ивице путног појаса, односно од границе пружног појаса, осим ако је цевовод постављен на друмски или железнички мост;
- мање од 15m од индустријских колосека, рачунајући од осе крајњег колосека;
- мање од 50cm од других подземних инсталација и мелиорационих објеката, рачунајући од спољне ивице цевовода до спољне ивице инсталације или објекта;
- мање од 10m од регулисаног водотока или канала рачунајући од ножице насипа.

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

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

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

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

Општи услови за изградњу гасовода ниског притиска

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

Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

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

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

Општи услови за изградњу гасног прикључка

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

ГМРС/ПМРС/МРС

Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска

који влада у гасоводу на жељену вредност. ГМРС/РМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне и постављају се у:

- 1) блоковима индивидуалних становања (на грађевинској парцели и на јавној површини),
- 2) мешовитим градским блоковима (на слободном простору унутар блока и у зеленим површинама),
- 3) зонама привредне делатности (на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама).

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

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

Б1.3. Потребан степен комуналне опремљености и грађевинског земљишта за издавање дозволе

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

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

Б1.4. Услови и мере заштите

Б1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

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

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

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

- А) Археолошка налазишта
- Б) Знаменита места
- Ц) Просторна културно историјска целина са заштићеном околином
- Д) Споменици културе и евидентирани градитељски објекти
- Е) Околина, природна и изграђена

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

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

Б1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа

▪ Амбијенталне целине, објекти и локалитети од културно-историјског значаја

Дозвољени су радови на рестаурацији, адаптацији, обнови, евентуално реконструкцији и доградњи. Приликом извођења радова на спољашњим деловима објеката, неопходно је поштовати оригинални стил и његове елементе, док је код уређења ентеријера дозвољено да се он уради у савременом стилу уз очување одређених детаља који су од посебног значаја или су оригинално сачувани до данас. За прилагођавање инфраструктуре унутар објеката треба поштовати иста правила, тј. споља треба максимално сачувати објекат а у унутрашњости су дозвољена прилагођавања и увођење савремених инсталација неопходних за нормално функционисање објеката и комфор који се данас подразумева. Замена столарије је дозвољена и то у неколико варијанти: нова столарија мора бити дрвена и сви украси и подела морају бити исти као на оригиналној столарији, затим, нова столарија може бити урађена у савременим материјалима (комбинација дрво-ПВЦ, само ПВЦ и сл.) уз очување укупне слике као на оригиналној столарији, што значи да подела остаје иста и да ширина оквира крила прозора и осталих пречки мора одговарати димензијама оригинала (не сме бити шира, што је углавном случај код ПВЦ столарије), и на крају, нова столарија може бити од дрвета или другог одговарајућег материјала, са истом ширином оквира крила прозора али са другом поделом, односно, пошто су стари прозори били рађени од мањих стакала (таква је била технологија производње стакла) и свако крило је имало више подела, сада се то може „укрупнити“, водећи рачуна о укупној слици прозора, фасаде и осталих елемената конкретног објекта. Оваква интервенција је некада скоро неопходна, ако се ради о прилагођавању отвора приземља објеката кроз које треба остварити комуникацију унутра-споља и на тај начин привући пролазнике да погледају шта се одвија унутар објекта, јер те стаклене површине су својеврстан „излог“ и „позив“ и први контакт са пролазницима. Овај начин замене столарије је, код неких објеката могуће остварити и на осталим етажама јер се тиме, у неким случајевима, може додатно нагласити стилска вредност и архитектонско-историјски квалитет зграде, када контакт старог и новог доприноси истицању вредности оба стила.

Објекте из ове групације, посебно ако су они и архитектонско-културно-историјска вредност, треба посебно обележити и нагласити у простору и створити одговарајући амбијент око њих: расветом, формирањем уређеног простора непосредно уз објекте (као акцензоване зелене површине, трг, пјачету и сл.). Такође, суграђане и посетиоце града треба информисати о њиховом постојању, значају, локацији итд., путем инфо табли и путоказа постављених у граду и сл.

У вези свега наведеног, за реанимацију објеката и простора из ове групације, неопходна је и неизоставна сарадња са надлежним Заводом за заштиту споменика културе, кроз коју ће се проценити свака идеја и то изразом анализа и студија, као и стручном и јавном провером планираних решења.

▪ **Археолошки услови и мере заштите**

Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају предходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана генералне регулације: Целина 1 – Шири центар.

Посматрајући распоред локалитета на Целина 1 – Шири центар. може се издвојити неколико зона:

- од тамашког кеја источно ка улици Светог Саве, зона припада Заштићеном старом градском језгру Панчева, са јаком концентрацијом локалитета позног средњег века и периода мађарске и турске доминације
- Кеј Радоја Дакића: улица Мученика, локалитет "ШТУКА", кат. чест. 4735:4135 и 4736:4136 к.о. Панчево и Црвени магацин: СТАРА КАПЕТАНИЈА, кат. чест. 5827 к.о. Панчево
- улица Николе Тесле: локалитет "УГЉАРИЦА" и Вајфертова Пивара - двориште
- Угао улица Лењина и др. Касапиновића
- Улица Лењина - зона између Трга Слободе и улице др. Касапиновића
- Улица Цара Душана - између улица Војводе Р. Путника и др. Касапиновића
- Трг Краља Петра: код угла зграде ПИК-а, кат. чест. 4078 к.о. Панчево; између зграда хотела "Слобода" и зграде Општине; трг Краља Петра бр.5 - локалитет "ПАНУКА"; Штабска зграда - трг Краља Петра бр. 6; улица Масарикова бр. 1
- Зграда "Трубач", у улици Сокаче
- Улица Његошева код бројева 2, 6 и 12
- Гимназија "Урош Предић" - Игњата Барајевца 5
- Миноритски Манастир - Вука Караџића бр. 3, кат. чест. 4107 к.о. Панчево
- Улица Браће Јовановић - некада Црквена бр 15
- Улица Димитрија Туцовића код бројева 5 и 39
- Улица Иве Курјачког код бројева 15, 17 и 19
- Угао улица Светог Саве и Немањине
- природно узвишење које се пружа од аутобуске станице ка стадиону и насељу Тесла, зона локалитета са археолошким материјалом номадских племена, Сармата и Авара
- приликом археолошког заштитног ископавања у улици П. Маргановића, 1986. године констатовани су културни слојеви римско-провинцијски и рано-средњевековни културни слојеви;
- "Ватрогасни дом", улица Ж. Зрењанина - насеље од раног неолита до средњег века
- "Црна мачка", Ж. Зрењанина - аварска некропола
- Најева или Доњоварошка циглана - насеље од неолита до средњег века

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План генералне регулације Целина 1 – Шири центар, подручје у катастарској општини Панчево, може се планирати на основу следећих археолошких услова:

- у зони заштићеног градског језгра предвидети обављање обавезних заштитних археолошких истраживања пре почетка градње објеката;
- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл.), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- на целом простору Плана 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 прикупљања покретних археолошких налаза.

▪ **Мере заштите за знаменита места према валоризацији историјских споменика**

Гробља у Панчеву

Православно гробље у Панчеву је културно добро под предходном заштитом, биће заштићено као просторно културно-историјска целина, јер на њему имамо шест надгробних споменика заштићених као појединачни споменици културе, док су четири надгробна споменика у поступку проглашења за споменике културе.

На Православном гробљу са сахрањивањем се отпочело 1791.године, а гробље је у пар наврата проширено откупљивањем суседних парцела, а први пут већ 1859. године.

Католичко гробље је културно добро које ужива предходну заштиту, биће заштићено као знаменито место.

Католичко гробље је освећено 1784. године и од тада до данас се на њему сахрањује становништво католичке вероисповести.

Јеврејско гробље је културно добро које ужива предходну заштиту, биће заштићено као знаменито место. На Јеврејском гробљу са сахрањивањем се почело 1803. године.

Гробља треба редовно одржавати. Посебну пажњу обратити на старе споменике, чије рушење треба зауставити.

▪ Мере заштите просторно-културно-историјске целине и заштићене околине

Просторна културно-историјска целина и њене просторне границе:

„Централни урбани простор Панчева обухвата историјску језгру града коју чини склоп зграда око тргова Бориса Кидрича (данас Трг Краља Петра I) и Маршала Тита (данас Трг Слободе) са уличним токовима који се уливају у њих и неколико објеката на које се поменути простори тргова и уличних фронтова наслањају.“ (Старо градско језгро Панчева (са 25 посебно наведених објеката) – Панчево, решење бр. 01-293/6-72 од 2.4.1973. године, Покрајински завод за заштиту споменика културе Нови Сад, велики значај – Службени лист АПВ бр.28/91):

1. Зграда на Тргу Слободе бр.6, кат.парц.бр. 5797 К.О.Панчево
2. Зграда на Тргу Бориса Кидрича бр.3 (данас Трг Краља Петра I), кат.парц.бр. 4083 К.О.Панчево
3. Зграда на Тргу Бориса Кидрича бр.11 (данас Трг Краља Петра I), кат.парц.бр. 4076 К.О.Панчево
4. Зграда на Тргу Бориса Кидрича бр.4 (данас Трг Краља Петра I), кат.парц.бр. 4163 К.О.Панчево
5. Зграда на Тргу Бориса Кидрича бр.6 (данас Трг Краља Петра I)
6. Зграда између Његошеве и Змај Јовине улице, кат.парц.бр. 4229 К.О. Панчево - Штапска зграда
7. Зграда на Тргу Маршала Тита бр.1 (данас Трг Слободе), кат.парц.бр. 4154 К.О.Панчево
8. Зграда на Тргу Маршала Тита бр.3 (данас Трг Слободе), кат.парц.бр. 4159 К.О.Панчево
9. Зграда народне банке у ул. Штросмајеровој бр.2, кат.парц.бр. 4141 К.О.Панчево
10. Зграда у ул. ЈНА бр.2 (данас Војводе Радомира Путника)
11. Зграда у ул. ЈНА бр.1 (данас Војводе Радомира Путника), кат. парц. бр. 4161 К.О.Панчево
12. Зграда у ул. ЈНА бр.3 (данас Војводе Радомира Путника), кат. парц. бр. 4167 К.О.Панчево
13. Зграда у ул. Народног Фронта бр.1, кат.парц.бр. 4168 К.О.Панчево
14. Зграда у ул. Народног Фронта бр.4, кат.парц.бр. 4206 К.О.Панчево
15. Зграда у ул. П. Драпшина бр.3, (данас Проте Андреје Арсенијевића) кат.парц.бр. 4153 К.О.Панчево
16. Зграда у ул. Масарикова бр.1, кат.парц.бр. 4075 К.О.Панчево
17. Зграда у ул. Његошева бр.2, кат.парц. бр. 4209 К.О.Панчево
18. Зграда у ул. Сокаче бр.2, кат.парц.бр. 4162 К.О.Панчево
19. Зграда у ул. Димитрија Туцовића бр. 2, кат.парц.бр. 4086 К.О.Панчево
20. Зграда у ул. Браће Јовановића бр.22, кат. парц.бр. 4089 К.О.Панчево
21. Зграда у ул. Браће Јовановића бр.24, кат. парц.бр. 4083 К.О.Панчево
22. Зграда у ул. Змај Јовина бр.4, кат.парц.бр. 4232 К.О.Панчево
23. зграда Српске православне цркве у Панчеву, кат.парц.бр. 4015 К.О.Панчево
24. Зграда Фрањевачког самостана „Минорит“, кат.парц.бр. 4123 К.О.Панчево
25. Зграда средње техничке школе „Никола Тесла“, кат.парц.бр. 4124 К.О.Панчево

▪ Мере заштите за просторну културно историјску целину

а) Очување просторно-регулационих обележја целине:

- очување затечене урбане матрице,
- очување постојеће парцелације,
- уколико се објекат пружа преко две или више парцела, његову композицију остварити као збир одговарајућег броја мањих објеката, постављених у оквиру сваке парцеле понаособ.

б) Прецизно одређене елементе хоризонталне и вертикалне регулације које се не могу мењати:

- очување грађевинско-регулационе линије,
- објекти који се чувају у свом хоризонталном и вертикалном габариту.

в) Дешавања унутар блока:

- Сви девастирани објекти унутар блока могу бити уклоњени а дворишна крила главних објеката морају бити реконструисана по условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.
 - Унутар блока могу бити грађени нови објекти, али на начин да својим габаритом и положајем не угрози осунчаност и проветравање и не надвесе постојеће објекте и у свему према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.
 - Продор до објеката унутар блока обезбедити кроз већ постојеће прекиде у зидним платнима,
 - Унутар блокова постоје могућности формирања пјачета. Формирањем пјачета добијају се амбијенти који живот у градовима чине квалитетнијим.
 - Овакав третман унутрашњости блока биће пропраћен и адекватним мерама заштите надлежног завода.
- г) Могућа надградња објеката:
- За све објекте за које је предвиђена надградња, која подразумева формирање косих кровова и њихову активну употребу у смислу формирања поткровља, без могућности доградње спрата сем у случају где то није посебно наглашено, потребни су услови надлежног завода за заштиту споменика културе.
 - За осветљавање поткровља формирање кровних прозора (баца) није дозвољено на равнима крова главних уличних фасада, док је на дворишним кровним равнима могуће формирати стојеће кровне прозоре.
- д) Начин третирања унутрашњих простора – пјачета:
- У ситуацијама формирања нових пјачета, све претходно наведене смернице се изузимају, и нови амбијент се третира посебним мерама заштите.
 - Принципи и смернице за обраду и формирање унутрашњих дворишта би подразумевале:
 - развој објекта на парцели у правцу развоја главног објекта, односно његовог дворишног крила,
 - нове објекте формирати тако да својом висином и волуменом не ремете проветреност и осунчаност парцеле,
 - спратност новоизграђених дворишних објеката мора бити у складу са главним објектом,
 - адаптација дворишних објеката, са активирањем и коришћењем тавана,
 - адекватна обрада партера.
- ђ) Очување типолошких, стилских, морфолошких и амбијенталних вредности просторне целине.
- е) Очување форме и изгледа објеката дефинисаних волуменом, стилем, конструкцијом, материјалима, бојом и декорацијом.
- ж) Побољшање инфраструктуре, побољшање услова инсолације и проветравања, примена мера техничке заштите
- з) Очување различитих функција које је просторна целина добила током времена, а односи се на јавне, слободне површине и на изграђене објекте: управне, школске зграде, верске објекте, културу, трговине, занатство и угоститељство. Нове функције и активности требало би да буду компатибилне са карактером урбано-историјског центра.
- и) Нове функције на јавним површинама као што су летње баште са тендама, тезге и сл., треба да буду монтажано-демонтажног типа, односно покретне тезге.
- ј) Уклањање привремених, монтажних и сл. објеката који ремете форму и сагледивост већ формиране целине.
- к) Када је потребно адаптирати неке постојеће објекте или изградити нове, неопходно је поштовати постојећу просторну концепцију.
- л) Квалитетније партерно и хортикултурно уређење, као и увођење квалитетнијег урбаног мобилијара.
- љ) Саобраћај унутар просторне целине треба да буде контролисан. Уколико други фактори дозвољавају, увођење пешачких зона. Могуће је формирати пешачке токове и кроз унутрашњост блока.
- м) Просторна целина треба да буде заштићена против природних катастрофа као што су загађења и вибрације.

▪ **Мере заштите за заштићену околину просторне културно историјске целине**

- Поштовање аутентичне урбане матрице, регулације, величине катастарских парцела (посебно фронтна парцела).
- Очување типолошких, стилских, морфолошких и амбијенталних вредности просторне целине.
- Очување форме и изгледа објеката дефинисаних волуменом, стилем, конструкцијом, материјалима, бојом и декорацијом.
- Побољшање инфраструктуре, побољшање услова инсолације и проветравања, примена мера техничке заштите.
- Нове функције на јавним површинама као што су летње баште са тендама, тезге и сл. треба да буду монтажано-демонтажног типа, односно покретне тезге.

- Уклањање привремених, монтажних и сл. објеката који ремете форму и сагледивост већ формиране целине.
- Када је потребно адаптирати неке постојеће објекте или изградити нове, неопходно је поштовати постојећу просторну концепцију.
- Просторна целина треба да буде заштићена против природних катастрофа као што су загађења и вибрације.

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

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

- **Смернице за заштиту за цео простор плана**

- Са становишта заштите, очување урбано историјске целине дефинисане валоризацијом у оквиру овог простора, подразумева очување наслеђених урбаних вредности, споменичких вредности и амбијентално архитектонских вредности просторних целина и појединачних објеката.
- Усклађено уређење целине простора и очување типологије градње треба применити на цело грађевинско подручје Панчева.
- Урбанистичке вредности природне околине Панчева треба очувати и презентовати као посебну вредност. Однос између урбано-историјске целине и природне околине Панчева треба интегрисати у политику економског и друштвеног развоја као и урбаног и регионалног планирања на свим нивоима.

- **Амбијенталне целине од урбанистичког значаја**

Амбијенталну целину од урбанистичког значаја представља Старо градско језгро. С обзиром да је то амбијентална целина под заштитом Завода за заштиту споменика културе, интервенције у овој зони ће се вршити у сарадњи и уз поштовање услова Завода.

Дозвољене намене су: становање, пословање, јавне намене.

Препоручене намене су: становање, култура, образовање, стари занати, услуге, ухоститељство и сл.

Б1.4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови

Списак непокретних културних добара – споменика културе, на територији Плана генералне регулације „Целина 1 – Шири центар“:

- Зграда Магистрата, 1948. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Зграда Народне пиваре, 1948. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Зграда у улици Н. Тесле 3. позната под називом "Михаљевићева кућа", "Кућа са сунчаним сатом", "Бригадиров стан" и "Ђурчинова кућа", 1970. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Зграда у улици ЈНА 2, позната под називом "Граничарска кућа" 1973. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Зграда у улици Д. Туцовића 2, зграда СПЦ општине, 1970. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Зграда на Тргу Краља Петра I број 8-10, позната под називом "Штапска зграда", 1973. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Зграда на Тргу Краља Петра I број 11, позната под називом "Графова кућа", 1973. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Успенска црква - 1948. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Надгробни споменик Томи Сандуловићу налази се на Православном гробљу, за културно добро проглашен 1972. године.
- Надгробни споменик Игљату Барајевцу налази се на Православном гробљу, за културно добро проглашен 1972. године.

- Надгробни споменик народног хероја Стевице Јовановића налази се на Православном гробљу, за културно добро проглашен 1972. године.
- Споменик стрељаним родољубима из Борче у I светском рату налази се на Тргу мученика, у близини железничке станице, за културно добро проглашен 1972. године.
- Надгробни споменик народног хероја Марка Кулића налази се на Православном гробљу, за културно добро проглашен 1972. године.
- Надгробни споменик композитора Мите Топаловића налази се на Православном гробљу, за културно добро проглашен 1972. године.
- Надгробни споменик песника Васа Живковића налази се на Православном гробљу, за културно добро проглашен 1972. године.
- Надгробни споменик бораца у Првом светском рату и жртвама фашистичког терора у другом светском рату, налази се на Православном гробљу, за културно добро проглашен 1972. године.
- Споменик оснивачима панчевачке гимназије, налази се у порти Успенске цркве, за културно добро проглашен 1972. године.
- Хотел Војводина, за културно добро проглашен 1997. године.
- Црвени магацин, за културно добро проглашен 1997. године.
- Гимназија "Урош Предић" за културно добро проглашена 1997. године.
- Зграда у улици Браће Јовановића 13, на катастарској парцели број 3985 КО Панчево, за културно добро проглашена 1997. године.
- Кућа Танацковића у Косовској улици број 1, за културно добро проглашена 1997. године
- Зграда железничке станице, за културно добро проглашена 1997. г.
- Кућа у улици Петра Драпшина број 8, за културно добро проглашена 1997. год.
- Кућа Дуде Бошковића, налази се у улици Браће Јовановић број 17, за културно добро проглашена 1997. године.
- Провијант магацин се налази у улици Мученичка бб, за културно добро проглашен 1997. године.
- Кућа у улици Иве Лоле Рибара број 4, за културно добро проглашена 1998. године.
- Црква Св. Ане - Вајфертова капела, налази се у улици Ослобођења број 72, за културно добро проглашена 2000. године
- Зграда кафане „Крагујевац“ у Панчеву, за културно добро проглашена 2001. године
- „Каћурина штампарија“ у Панчеву, за културно добро проглашена 2001. године
- Зграда Историјског архива у Панчеву, за културно добро проглашена 2007. године
- „Гајићева апотека“ у Панчеву, за културно добро проглашена 2007. године
- Зграда Старе поште у Панчеву, за културно добро проглашена 2007. године
- Кип Светом Флоријану у Панчеву, за културно добро проглашен 2007. године
- Зграда Дома омладине у Панчеву, за културно добро проглашена 2010. године
- Капела Светог Георгија на православном гробљу у Панчеву, за културно добро проглашена 2010. године

Списак добара у режиму претходне заштите, који су у поступку утврђивања за непокретна културна добра, на територији Плана генералне регулације „Целина 1 – Шири центар“:

- Објект старе болнице
- Народна башта – знаменито место
- Млин – на Старчевачком путу
- Основна школа „Ђура Јакшић“
- Основна школа „Васа Живковић“
- Потез „Долине“
- Лева и десна страна улице Николе Ђурковића
- Зграда Панчевца
- Основна школа „Јован Јовановић Змај“
- Евангелистичка црква
- Електротехничка школа „Никола Тесла“
- Синагога
- Зграда на углу улица Цара Лазара и ЈНА
- Комплекс Свиларе
- Десна страна улице Лава Толстоја од бр.2-10
- Хајзерова кућа са парцелама до Белог медведа
- Објект „Социјално“ у ул. Мите Топаловића бр.1
- Јавно парно купатило у ул. Др Фогороша бр.18
- Логор „Свилара“

- Ж.Зрењанина бр. 106

Напомена:

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

Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и мере заштите за потребе израде плана, у интегралном облику су саставни део Документације плана.

Б1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа

▪ Заштићене природне целине

Шири центар Панчева се својом западном страном налази у зони могућег утицаја на природне вредности водотока Тамиш. У сливу ове реке постоје још увек очувани природни екосистемима, прецизније речено, станишта изузетних природних вредности, ретких и угрожених биљних и животињских врста, где је прописан I степен заштите. Завод за заштиту природе би у наредном периоду требало да обави валоризацију Потамишја ради проглашења нових заштићених природних добара.

Водоток Тамиш је еколошки коридор од регионалног значаја. Због тога је нужно сачувати природне физичке особине обале и приобални појас вегетације у природном или блиско природном облику. Завод је сагласан са идејом да постојећи бродоремонтни комплекс буде измештен из овог еколошки осетљивог подручја. Ради заштите воде Тамиша од последица могућих акцидентата у постојећим и планираним пристанима и марини, ова установа захтева постављање пливајуће завесе на одговарајућим локацијама.

На подручју еколошког коридора и читавог еколошки осетљивог простора забрањено је складиштење опасних материја и непрописно одлагање отпада.

▪ Попис заштићених природних добара

У самом центру Панчеву налази се споменик природе „Кестен Ђурчина у Панчеву“, који је под заштитом од 1999. године.

Б1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи

Један од најважнијих предуслова ефикасне заштите животне средине предметног подручја је доградња постојеће комуналне инфраструктуре. Шири центар града би требало да има одвојене системе одвођења атмосферских и употребљених (санитарних) вода и у целости изграђену планирану мрежу гасовода, односно топловода. Иако је са еколошког становишта земни гас најприхватљивији енергент, то не значи да локална самоуправа економским инструментима еколошке политике не треба да подстиче грађане и организације да употребљавају обновљиве изворе енергије (биомаса и био гас, енергија ветра, пасивно и активно коришћење сунчевог зрачења, топлотне пумпе) и повећају енергетску ефикасност својих стамбених, пословних и производних објеката, система грејања, климатизације, осветљења, процеса производње и пружања услуга. С друге стране, истим (економским) инструментима дестимулисати коришћење класичних чврстих (угаљ, сирово дрво) и течних горива (лож уље, мазут) и електричне енергије за грејање. Пројекат гашења појединих котларница и подстаница колективног становања у корист изградње и пуштања у рад планиране Топлане Центар требало би преиспитати и планове преусмерити ка реконструкцији и повећању капацитете топлане у насељу Содара.

Утицај рада погона јужне индустријске зоне и појединих предузећа у ширем центру Панчева може бити умањен њиховим стриктним поштовањем прописа у вези са заштитом животне средине, санацијом испуста (нпр. у складу са начелима чистије производње – cleaner production), улагањем у најбоље доступне технике (BAT – best available technology) и применом система еко менаџмента према стандарду серије ISO 14000 или EMAS 2. Свако предузеће које има хазардна постројења дужно је да сачини план заштите од хемијског удеса. Уколико предузећа у свом раду стварају отпад, потребно је да направе каталог отпада, на основу њега идентификују и категоризују опасан отпад и склопе уговор са овлашћеним правним лицем о преузимању таквог отпада. Предузећа, такође, имају обавезу да своје употребљене (технолошке отпадне) воде претходно обраде, пре упуштања у фекалну канализацију, односно градско постројење за третман отпадних вода. Забрањено је непосредно изливање отпадних вода у реципијенте (водоток, канале и баре, или у

атмосферску канализацију) уколико не испуњавају прописане услове надлежног водопривредног предузећа.

Установе и предузећа у ширем центру Панчева треба да поседују одговарајући простор за селективно прикупљање комуналног, комерцијалног, амбалажног и индустријског отпада. За пословни простор површине између 1000 и 3000m² неопходно је обезбедити један контејнер запремине 1,1m³ за комунални отпад. Улагачи и власници предузећа су у обавези да, заједно са стручном службом ЈКП Хигијена, у току израде пројектне документације, утрде оптимално место за постављање контејнера. Оно треба да буде лако доступно на обе стране, са тврдом подлогом димензија 1,5x1,5m по контејнеру (за сваки следећи контејнер ширина подлоге остаје иста, а дужина се увећава 1,5m). Пут до контејнера требало би да буде најмање 3m широк (а пролаз најмање 3,5m висок, уколико је контејнер у дворишту зграде) и проходан у свим временским условима.

Дуж појединих саобраћајница оптерећених буком, где постоје просторне могућности, треба изградити посебне заштитне бедеме или зидове, односно њихове комбинације, као и заштитно зеленило, које треба не само да снизи ниво буке већ и да умањи загађеност ваздуха. То се посебно односи на улице Првомајску, Стевана Шупљикца, Книћанинову, Димитрија Туцовића и простор код Железничке станице Аеродром. Кроз техничко регулисање саобраћаја би требало смањити дозвољену брзину моторних возила у стамбеним блоковима и једносмерним улицама да би се снизио ниво комуналне буке.

Због веће густине насељености у ширем центру Панчева, веће концентрације предшколских, школских и здравствених установа, односно, већег присуства извора нејонизујућег зрачења, неопходно је да корисници извора, преко овлашћених организација, врше периодично испитивање нивоа електромагнетног поља, у складу са Правилником о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања (Сл. гласник РС број 104/2009). Не препоручује се постављање стационарних извора нејонизујућег зрачења од посебног интереса (који могу бити штетни по људско здравље) у зонама повећане осетљивости.

▪ Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Заштита вода и земљишта

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

На целом подручју насеља, 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 ценовода 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 стандардима.

Такође, треба пратити савремене 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.

Растеређење саобраћаја, значајно би 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 вишеструко позитивно делује. 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.

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.

Потребу пројектовања и извођења громобранске инсталације за заштиту објеката од атмосферског пражњења, извршити на основу прорачунатог нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09) члан 7 Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл. лист СРЈ бр.11/96 и стандарда ЈУСИЕЦ 1024-1 и ЈУС ИЕЦ 1024-1-1).

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 активности насеља, тако да треба добро проценити постојеће стање изграђености насипа, обалоутврда, степен уређења приобалних површина и потребе насеља у непосредној и даљој будућности.

Заштита од земљотреса

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

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

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Службени лист СФРЈ», бр. 31/81,49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Мере заштите од земљотреса су примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др. Поред тога, неопходно је и строго поштовање и примена важећих законских прописа за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

Република Србија, Републички сеизмолошки завод Београд, издао је (под бројем 021-791-1/10, дана 19.10.2010. године) Услове за израду Плана генералне регулације за подручје Генералног урбанистичког плана Панчева, који су саставни део документације Плана.

Заштита од пожара

Пројектну документацију и објекте урадити у складу са Законом о заштити од пожара («Сл.гласник СРС» бр.111/09) и важећим техничким прописима и стандардима са обавезном применом.

Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, издао је (под бројем 02-217541од 19.10.2010. године) Услове заштите од пожара за израду Плана детаљне регулације за подручје генералног урбанистичког плана Панчева, који су саставни део документације Плана.

Заштита од индустријских удеса и јонизујућег зрачења

Постојање хемијске индустрије у непосредној близини града представља потенцијалну опасност за живот његових становника и очување природе. Због тога је потребно посебну пажњу посветити разради мера за заштиту од хемијских удеса и загађивања животне средине при производњи, превозу и складиштењу опасних материја у постојећим и новим постројењима и инсталацијама.

Нарочито су важне превентивне мере:

- примена стандарда ЈУС-ИСО 14000 који треба да обезбеди унапређење еколошке политике у предузећима, и у оквиру које треба решавати и проблеме управљања еколошким ризиком у регуларним условима производње али и у случају хемијских удеса;
- побољшање технолошке поузданости и сигурности постројења;
- примена технологија са мање токсичним материјама;
- израда анализе опасности и плана заштите од удеса;
- решавање проблема управљања еколошким ризиком при транспорту опасних материја кроз градско подручје;
- решавање проблема третмана и одлагања опасног и медицинског отпада; итд.

Разраду и дефинисање мера за управљање ризиком од удеса већих размера, треба обезбедити кроз израду студије за интегралну процену ризика од удеса при складиштењу, превозу и коришћењу опасних и штетних материја на територији града, укључујући и израду планова заштите од удеса већих размера на нивоу града и општина.

Такође, треба израдити студију о опасностима по околину Јужне индустријске зоне: дефинисати најугроженија подручја, утврдити мере за смањење опасности и услове заштите животне средине и здравља људи при изради урбанистичке и техничке документације за изградњу објеката унутар индустријског комплекса и изградњу објеката у зонама угрожености изван њега.

Сва индустријска постројења на територији града, треба обавезати да израде унутрашњи план интервенција са мерама које ће се предузети у датим објектима у случају веће несреће, и на основу тога да израде и спољашње планове интервенција (уз учешће јавности) са мерама и активностима које ће се предузети изван индустријских комплекса.

Заштита од ратних дејстава

За заштиту становништва и материјалних добара планирана је изградња заштитних објеката, у складу са Законом о одбрани, прописима донетим на основу закона и плановима одбране.

Република Србија, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру Београд, издао је (инт.број 2437-9од 28.09.2010.год.) Услове и захтеве за прилагођавање Генералног урбанистичког плана Панчева потребама одбране земље и Допунске Услове и захтеве за прилагођавање Генералног урбанистичког плана Панчева потребама одбране земље (инт.број 2437-25 од 21.12.2010.год.), који су саставни део документације Плана.

За заштиту становништва и материјалних добара планирана је изградња заштитних објеката, у складу са Законом о одбрани, прописима донетим на основу закона и плановима одбране.

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., као и превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката, комплекса и простора на подручју плана.

Општи услови за изградњу склоништа су:

- склоништа се планирају као двонаменски објекти, који могу бити засебни објекти односно део грађевинског објекта, мирнодопска намена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта;
- склоништа могу бити подземни, делимично укопани или надземни објекти;
- породична склоништа се граде за чланове домаћинства, али најмање за три лица, могу се планирати као оставе, радионице, приручне просторије и сл.;
- кућна склоништа (за зграде са више станова) могу се планирати као друштвене просторије, гараже, бициклане, изложбени простори и сл.;
- блоковска склоништа (за више зграда) могу се планирати као простори за спорт и рекреацију, простори за друштвене активности, затим простори са угоститељским, трговинским или услужним садржајем и сл.;
- склоништа у предузећима и установама могу се планирати као простори за састанке, радионице, сервиси, ресторани за исхрану и сл., у складу са основном делатношћу и потребама предузећа, односно установа.

Капацитет склоништа у објектима стамбене, мешовите и пословне намене утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту, тако да се на 50м² развијене грађевинске (брuto) површине стамбеног и стамбено-пословног објекта, у склоништу обезбеди простор за

најмање једног становника или за најмање 50% од планираног броја станара, односно (ако је намена објекта или простора пословна) за 2/3 од укупног броја запослених.

У вишепородичним стамбеним објектима, пословним објектима и уз објекте јавних служби, планира се изградња склоништа основне заштите, обима заштите 200кРа.

Капацитет склоништа за јавне службе утврдити на основу броја запослених и броја корисника тако да се обезбеди простор у склоништу за 1/5 запослених и 1/5 корисника (за школу, од укупног броја деце у једној смени).

У објектима, у којима капацитет склоништа не би прелазило 25 особа, а са мање од 20 станова, могућа је изградња склоништа допунске заштите, обима заштите 50-100кРа.

Могу се градити и заједничка склоништа за више објеката.

У случају да се увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20% може се омогућити изградња склоништа обима заштите 100, уместо 200кРа.

Кота склоништа мора бити минимум 30цм изнад максималног нивоа подземних вода.

Димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према прописима за изградњу склоништа и других заштитних објеката.

Планирана склоништа морају бити реализована у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа.

Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.
- Код постојећих објеката дозвољено је накнадно формирање стаклених веранди (стакленика/соларијума) ако су стакленом површином оријентисани на југ или са отклоном не већим од 30° у односу на југ - уколико се пројектним елаборатом докаже остваривање значајне уштеде у потрошњи енергије, затим, ако просторне околности то омогућавају и ако то није у супротности са другим прописима али и мерама овог Плана, које регулишу изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних целина, уређење површина, улепшавање града и сл.
- Уколико је пројектном докуменацијом потврђена ефикасност стакленика за уштеду енергије за грејање објекта, површина стакленика једнака површини стакла на њему, не рачуна се код индекса изграђености и процента заузетости парцеле.
- Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени. У случају да су ови уређаји одобрени кроз урбанистичко-техничке услове као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони грејања смањује осунчање између 9 и 15 сати за више од 20%.
- 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 прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.

При планирању и реализацији нових објеката и комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.

Такође, треба се у највећој могућој мери оријентисати на чисте изворе енергије јер се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже.

Потребно је водити рачуна и о економичној потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви.

Б1.4.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (тротоар - пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. Гласник Републике Србије" број 18/97).

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

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

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.

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**Б2.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене****Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката за остале намене**

Постоји могућност остваривања намена из области јавних садржаја али у приватном аранжману и на осталом грађевинском земљишту. То се односи на приватне дечје установе, школе језика, рачунара, сликања, глуме и сл., затим приватне здравствене установе различитог типа (опште, специјалистичке службе, клинике, стоматолошке ординације, физикална медицина, пратеће службе здравства (лабораторије, снимања, итд.) и сл.), установе из области културе (приватне галерије, уметничке радионице и сл.), спорта (СЦ, вежбаонице, спортске дворане, итд.), домови за стара лица и слично. Такође, у остале намене, осим оних које ће у даљем тексту бити наведене, убрајају се и објекти намењени за јавно коришћење у смислу задужбина и сл. са приватним фондовима за финансирање њиховог рада и финансирања и коришћењем приватних средстава за изградњу самих објеката на осталом грађевинском земљишту.

За све овакве садржаје примењују се сви параметри дефинисани за исте такве објекте јавне намене.

Б2.1.1.1. Верски објекти

Црквени објекти припадају категорији јавних садржаја.

Основни циљ објеката ове намене је да се задовоље потребе становника за верским садржајем. Земљиште за верске објекте и њихове пратеће садржаје, припада осталом грађевинском земљишту али је намењено јавном коришћењу. Ови објекти имају изражену централну функцију па је потребно да задовоље високе архитектонске критеријуме и остваре складан однос са објектима у непосредном окружењу.

На простору који је у обухвату овог плана, тренутно нема захтева за новим локацијама за верске објекте а постојећи већ имају формиране просторне оквири.

Уколико се укаже потреба за новим локацијама, неки од основних услова за њену процену су:

- верски објекти су компатибилни јавној, стамбеној и пословној намени,
- гравитационо подручје, број и концентрација верника,
- веза са суседним садржајима (близина других централних садржаја, функционална, саобраћајна),
- сагледљивост објекта (визуре).

Уз сам храм, на парцели може постојати и објекат са пратећим садржајима/парохијски дом (стан и канцеларија дежурног свештеника, остале канцеларије за управно-административне потребе, сала за састанке/друштвена просторија за окупљање, продавница (продаја књига, часописа, сувенира, производа домаће радиности и сл.), капела за паљење свећа, звоник и слични сродни и потребни садржаји).

Потребе за стационарним садржајем код нових локација решавати на сопственој парцели, док се код постојећих локација ово питање решава појединачно у складу са условима и могућностима саме локације.

Параметри за православну цркву су следећи:

- површина објекта = $0,10\text{m}^2$ /становнику гравитационог подручја парохијске општине,
- површина парцеле = $0,30\text{--}0,50\text{m}^2$ /становнику гравитационог подручја парохијске општине.

Уколико се ради о објекту који је седиште вишег реда у верској хијерархији, могуће је повећати површину парцеле 120-150% у односу на ниво парохије.

За сваку нову локацију, неопходна је даља разрада кроз израду урбанистичког пројекта.

Сви постојећи објекти ове категорије, остају у богослужбеној функцији, независно од броја верника. Ако тренутно нису у функцији, уважиће се као потенцијал. У случају да им се врати верска функција, третираће се као да су постојећи објекти.

На постојећим објектима – Храмовима и објектима пратећих садржаја, дозвољени су радови на инвестиционо-техничком одржавању, санацији, реконструкцији, усклађивању са некадашњим изгледом и сл.

Код постојећих објеката се задржавају висине Храма и објеката пратећих садржаја. Уколико на постојећим локацијама нису испуњени максимални параметри дефинисани овим планом, а постојећи објекти пратећих садржаја не задовољавају потребе, дозвољени су радови на доградњи до испуњења параметара.

Ови комплекси на регулационој линији морају имати транспарентну ограду максималне висине до 200см, која може имати зидани парапет максималне висине до 90см. Пешачке и колске капије морају бити у складу са општим изгледом ограде и отворати се ка унутрашњости комплекса.

За сваку нову локацију, неопходна је даља разрада кроз израду урбанистичког пројекта.

Код нових објеката ове намене поштовати следеће:

- максимална висина венца главног корпуса брода храма максимално 9м од коте приземља, док се кота венца купола и звоника дефинише према канонима за ову врсту објеката,
- кота приземља објеката максимално 50см од коте терена/приступног уличног тротоара,
- максимална висина објекта пратећих садржаја: П+Пк,
- максимални индекс заузетости парцеле Из=50%,
- максимални индекс изграђености парцеле Ии=1,
- удаљеност верског објекта од осталих објеката је минимално половина висине вишег објекта,
- обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5м и пашачки прилаз мин. ширине 2,0м,
- слободне површине унутар комплекса уредити као озелењене и поплочане, са потребним мобилијаром и урбаним садржајима (фонтане, сеници за седење, простор за паљење свећа), тако да површина под зеленилом буде минимално 30% од укупне површине комплекса,
- ако се објекат налази на тргу као саставни део отвореног простора, није дозвољено оградавање,
- потребе за паркирањем решити тако да 50% укупних потреба буде обезбеђено на парцели а остатак у оквиру блока и на планираним паркинг површинама у регулацији улице, а код постојећих комплекса на парцели обезбедити број паркинг места колико то услови парцеле дозвољавају,
- комплекс инфраструктурно опремити према условима локације.

Б2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом

Постојеће станице за снабдевање течним горивом се задржавају као пратећи садржаји саобраћаја. У оквиру ових станица, у зависности од расположивог простора и положаја у односу на безбедно одвијање саобраћаја, дозвољени су садржаји пратећих услуга у складу са основном наменом (трговина на мало, кафе-ресторан, тоалети и сл.).

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

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

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

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

Пре израде техничке документације за комплексе станица за снабдевање течним горивом обавезна је израда Процене утицаја на животну средину, а пре добијања Одобрења за градњу, прибављање одговарајуће дозволе органа надлежног за послове заштите животне средине.

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

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

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

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

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

- сервиси: вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба, и сл.,
- аутотрговина: ауто делови, аутокозметика, и сл.,

- делатности/услуге: за сопствене канцеларијске/административне потребе, инфопункт, трговина на мало, кафе, ресторан, банкарске/поштанске услуге, изнајмљивање и продаја возила, аутоперионица, мотел и сл.

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

Ограђивање није дозвољено осим ускладу са безбедносним и сигурносним условљеностима.

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

Планирани урбанистички параметри:

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

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

Нормативи за паркирање возила:

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

- минимална површина парцеле за ову намену у овој градској зони износи 300м² а максимална 450м²
- максимална спратност објекта је приземље (П)
- максимални степен заузетости Из = 20%
- максимални степен изграђености Ии = 0,2
- зелене површине морају бити заступљене са минимално 40% а остало чине саобраћајне, манипулативне и поплочане пешачке површине
- паркирање за потребе запослених решити на сопственој парцели
- приликом пројектовања и изградње обавезно се придржавати свих важећих техничких прописа и норматива за ову врсту објеката, са применом свих мера заштите у насељеним подручјима
- подземни резервоари морају бити у границама комплекса, тј. предметне грађевинске парцеле, дубина постављања дефинисана након израде детаљних геолошких истраживања а њихов положај не сме ометати суседне објекте и елементе као што су ограде и/или подзиди суседних парцела
- није дозвољено ограђивање комплекса ове намене

Б2.2. Становање са компатибилним наменама

На простору обухвата плана успостављају се правила грађења у односу на зону/целину и тип блока и то на следећи начин:

Зона Центар:

- Компактни блок:
Објекти обавезно постављени на регулационој линија као објекти у непрекинутом низу.
- Отворен блок:
Објекти постављени као слободностојећи на површини јавне намене.
- Разграђен блок:
 - **Тип А:** Један део блока има карактеристике компактног блока (објекти обавезно постављени на регулационој линија као објекти у непрекинутом низу) а други карактеристике отвореног блока (објекти постављени као слободностојећи на површини јавне намене). Ови делови су одвојени и функционишу независно.
 - **Тип Б:** Спољни прстен блока има карактеристике компактног блока (објекти обавезно постављени на регулационој линија као објекти у непрекинутом низу) а унутрашњи карактеристике отвореног блока (објекти постављени као слободностојећи на површини јавне намене).
Када се у унутрашњости оваквих блокова налазе вишепородични стамбени објекти ови делови функционишу интегрисано јер имају заједничку контакт зону, зону унутрашњег блоковског дворишта који је јавна површина.
Када се у унутрашњости ових блокова налазе објекти јавне намене, они су јасно подељени и функционишу независно.

Остале градске зоне – изван зоне Центар:

- Компактни блок:
Објекти постављени у зони градње.
- Отворен блок:
Објекти постављени као слободностојећи на површини јавне намене.
- Разграђен блок:
 - **Тип А:** Један део блока има карактеристике компактног блока (објекти постављени у зони градње) а други карактеристике отвореног блока (објекти постављени као слободностојећи на површини јавне намене). Ови делови су одвојени и функционишу независно.
 - **Тип Б:** Спољни прстен блока има карактеристике компактног блока (објекти постављени у зони градње) а унутрашњи карактеристике отвореног блока (објекти постављени као слободностојећи на површини јавне намене).
Када се у унутрашњости оваквих блокова налазе вишепородични стамбени објекти ови делови функционишу интегрисано јер имају заједничку контакт зону, зону унутрашњег блоковског дворишта који је јавна површина.
Када се у унутрашњости ових блокова налазе објекти јавне намене, они су јасно подељени и функционишу независно.

Б2.2.1. Становање са компатибилним наменама – зона Центар**2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ**

Дозвољене/компатибилне намене су становање, пословање и јавне намене из групе објекта за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, социјалног становања, културе, спорта и рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС). Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу – претежну - доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатство и сл., не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.). Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

Изградња радних објеката (пословни, производни, услужни, складишни и економски објекти) у оквиру насељског ткива, на појединачним локацијама, код којих технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу могу да утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (велика фреквенција саобраћаја доставних возила, бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Овде се могу убројати трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје –ван пијаца); оправка моторних возила; погребне услуге.

2.1.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта

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

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

Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор у приземном делу и на првој етажи објекта уз обавезно остваривање улаза који је независан од улаза у стамбени део објекта. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање.

Помоћни објекти на парцели изграђени ради решавања питања стационарног саобраћаја, станарских остава, техничких просторија неопходних за функционисање основног објекта и сл., не могу мењати намену у становање и/или пословање.

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

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

Завршна етажа може се користити као стамбени простор или помоћни простор у служби становања, а дозвољени су и уметнички-занатски атељеи, само уколико не стварају буку или на други начин ометају становање.

Коришћење простора и објекта, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објекта и сл.).

Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин

<p>угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу (трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница – тезге ван пијаца).</p> <p>За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могуће су само интервенције према условима тог Завода и уз поштовање урбанистичких параметара овог плана: Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд.</p> <p>У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.</p> <p>У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.</p> <p>Сви постојећи пасаж/пролази који представљају приступ јавним градским површинама које се, као унутрашња дворишта градских блокова, налазе у њиховом средишту, представљају јавно земљиште у нивоу партера. То се односи и на оне постојеће пасаже/пролазе који евентуално нису обележени на графичком прилогу, као и на нове, тј. оне који се током времена, а ради потребе активирања унутарблоквских површина, буду формирали.</p>	
2.1.2. услови за формирање грађевинске парцеле	
2.1.2.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	<p>Све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле.</p> <p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p>Дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоквских површина.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p>Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати, осим у сарадњи и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика и надлежних градских служби.</p>
2.1.2.2. услови за величину парцеле	<p>Најмања површина грађевинске парцеле за становање износи 250м², а најмања ширина грађевинске парцеле износи 9,0м</p> <p>Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.</p> <p>Уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности њеног повећања, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само путем детаљне анализе локације и уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</p> <p>Овим планом се стичу услови да се за вишепородичне објекте у блоквима отвореног типа, формира парцела по принципу: објекат = парцела.</p>
2.1.2.3. правила парцелације за интерне	Ове саобраћајне површине радиће се разрадом урбанистичким пројектом.

саобраћајне површине	
2.1.2.4. правила парцелације за заједничке слободне површине	<p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела (правилних) геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p>Постојећа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели, где је заједничка парцела = блок, се задржава.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p>
2.1.2.5. правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте	<p>Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова.</p> <p>Електроенергетска инфраструктура: = оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина комплекса износи око 9х7м. = за трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.</p> <p>Телекомуникациона инфраструктура: = оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа, а за капацитете до 1600х2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије заузеле површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом.</p> <p>За све трансформаторске станице (ТС) у граници обухвата овог плана образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене.</p>
<p>2.1.3. положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</p> <p>Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне регулације, он се задржава и на њему су дозвољени радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита. Уколико се врши замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора ускладити са свим условима за нове објекте. За заштићене објекте - споменике културе, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.</p>	
2.1.3.1. положај објеката према површини јавне намене	<p>Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.</p> <p>У овој целини обавезна је изградња објеката на регулационој линији.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Компактни блок: Објекти обавезно постављени на регулационој линија као објекти у непрекинутом низу. • Отворен блок: Објекти постављени као слободностојећи на површини јавне намене. • Разграђен блок: <ul style="list-style-type: none"> - Тип А: Један део блока има карактеристике компактнoг блока (објекти обавезно постављени на регулационој линија као објекти у непрекинутом низу) а други карактеристике отвореног блока (објекти постављени као слободностојећи на површини јавне намене). Ови делови су одвојени и функционишу независно. - Тип Б: Спољни прстен блока има карактеристике компактнoг блока (објекти обавезно постављени на регулационој линији као објекти у непрекинутом низу) а унутрашњи карактеристике отвореног блока (објекти постављени као слободностојећи на површини јавне намене). <p>Када се у унутрашњости оваквих блокова налазе</p>

	<p>вишепородични стамбени објекти ови делови функционишу интегрисано јер имају заједничку контакт зону, зону унутрашњег блоковског дворишта који је јавна површина. Када се у унутрашњости ових блокова налазе објекти јавне намене, они су јасно подељени и функционишу независно.</p> <p>Грађевинске линије су оквир за постављање објеката.</p> <p>Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.</p> <p>Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама.</p> <p>Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати приступ са јавне површине.</p>
<p>2.1.3.2. положај према границама суседних парцела</p>	<p>За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.</p> <p>Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутам низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле.</p> <p>Објекте постављати у оквиру зоне грађења.</p> <p>Растојање објеката од бочних граница парцеле је регулисано на следећи начин:</p> <p>Двострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. <p>Једнострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. <p>Слободностојећи објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. <p>Помоћни објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. <p>Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.</p> <p>Растојање објеката од задње границе парцеле је регулисано на следећи начин:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ главни објекти се граде у оквиру зоне градње у уличном делу парцеле, тако да је самим тим дефинисано њихово удаљење од задње границе парцеле ▪ главни објекти у разграђеним блоковима тип-Б, где је на целој парцели дозвољена градња, удаљење објеката од задње границе парцеле је дефинисано удаљењем од наспрамног објекта и минимално је једнака <ul style="list-style-type: none"> - 1 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за стамбене и/или радне просторије, - ½ висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта

	<p>налазе отвори само за помоћне просторије</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ за помоћне објекте, за удаљење од задње границе парцеле важе иста правила као и за удаљење од бочних граница парцеле <p>На делу објекта према унутрашњем дворишту, изван зоне градње, важе правила као за упуштање делова објекта ка јавној површини.</p>
<p>2.1.3.3. упуштање делова објекта у површине јавне намене</p>	<p>Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; - Транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етажне макс. 1,50м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00м; - Конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,00м; - Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, са заобљеним бочним ивицама (у оваквим случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе већ заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима); - Ако постоји могућност стављања у функцију/активирања сутеренских просторија објекта, приступ обезбедити са сопствене парцеле (из ајнфорта, дворишта и сл.) или из објекта (постојећег степеништа, ходника и сл.), а уколико тих могућности нема и не постоји начин да се остваре, само у изузетним случајевима се може размотрити могућност отварања улаза из јавне површине – са тротоара и то уз строге услове сигурносног обезбеђења (постављања одговарајуће оgrade и сл.), како не би дошло до ометања кретања пешака тротоаром. <p>Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етажне) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м; - шахтови за прозорске отворе подрумских просторија могу бити максимално укопани до 1,00м испод нивоа коте тротоара, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м. <p>Грађевински елементи на фасади ка улици (односи се на простор од прве етажне изнад приземља до последње етажне испод ктова/подкровља/повученог спрата) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - конзолни испусти као што су балкони, еркери, надстрешнице, стрехе и сл., максималне дубине до 0,80м и то на висини изнад 4,0м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде, не рачунајући приземље и кров/поткровље/повучену етажу. - Уколико је тераса/балкон наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, и ваздушни простор изнад оgrade се узима у обрачун, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се обрачунава само простор оgrade. - Ови испусти на деловима објекта не смеју угрожавати приватност суседних објекта. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту. - Ако се код постојећих објекта (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 10см унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа).

	У блоковима са концентрацијом централних активности, када је ширина тротоара мања од 3м, препоручује се увлачење излога и формирање колонада или аркада.
2.1.4. највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
2.1.4.1. највећи дозвољен индекс заузетости- Из	<ul style="list-style-type: none"> - <u>индекс заузетости у зони градње главних објеката – 22м ка дубини парцеле од регулационе линије:</u> у зони Центар = 75% - <u>индекс заузетости у зони градње помоћних објеката – од зоне градње главних објеката до задње границе парцеле:</u> у зони Центар = 40% - <u>индекс заузетости у спољном прстену блока код разграђених блокова тип- Б – на целој површини парцеле:</u> у зони Центар = 80% - <u>индекс заузетости у унутрашњем делу блока код разграђених блокова тип- Б – на целој површини парцеле:</u> у зони Центар = 40% - <u>обрачун површина</u> У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.
2.1.4.2. највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (на одговарајућем графичком прилогу).
2.1.5. вертикална регулација	
2.1.5.1. највећа дозвољена спратност и висина објеката	<p>Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и то на основу постојећег стања, висине објеката у окружењу и урбанистичких капацитета локације.</p> <p>Постојећа спратност може се мењати:</p> <ul style="list-style-type: none"> - код објеката који су под одређеним степеном заштите или се налазе у склопу просторно културно историјске целине "Старо градско језгро Панчева", само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, - код осталих објеката, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом, - у оба случаја, под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места. <p>Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, само у зони угла, али не више од једне повучене етаже.</p> <p>Усклађивање висине постојећих и планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање.</p> <p>У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.</p> <p>Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.</p> <p>Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као орјентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је дата максимално дозвољена висина венца и висина слемена и то на следећи начин:</p>

	Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)	
		венац	слеме
	П	5.0	7.5
	П+Пк	6.5	9.0
	П+1	8.0	10.5
	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0
	П+2	11.0	13.5
	П+2+Пк/Пс	12.5	15.0
	П+3	14.0	16.5
	П+3+Пк/Пс	15.5	18.0
	<p>Код објеката са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као кота венца рачуна се кота пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као кота венца рачуна се кота врха ограде.</p> <p>Изузетно се, у разграђеним блоковима <i>типа-Б</i>, за поједине објекте на парцелама спољног прстена блока, као акценат у простору (нпр. наглашавање у зони улаза у унутрашњи јавни простор блока), може дозволити додатна повучена етажа максималне висине око 3,00м.</p> <p>Остали урбанистички параметри дефинисани овим планом не смеју бити прекорачени а укупна површина таквих (додатних) етажа не сме прелазити 10% укупне површине зоне градње у спољном прстену блока (у овај проценат не улазе угаони објекти).</p> <p>Ако објекат није исте висине на целој својој површини (има више трактова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.</p>		
2.1.5.2. Нивелациони услови	<p>Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.</p> <p>Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара.</p> <p>Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.</p> <p>Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.</p> <p>Планиране нивелационе коте су дате укрским тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).</p> <p>Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.</p>		
2.1.6. услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели			
2.1.6.1. Правила и услови за друге објекте на парцели	<p>У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката. Ако се у овој зони граде помоћни објекти, они не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.</p> <p>У унутрашњости парцеле, изван зоне градње главних објеката, дозвољена је изградња само помоћних објеката (гаража, наткривеног паркинг простора, станарских остава и сл.) као и надстрешница, сеника, базена, стакленика, зимских башти и сл., максималне спратности = П (приземље).</p> <p>У разграђеним блоковима тип-Б, на парцелама спољног прстена блока, дозвољена је изградња на целој површини парцеле једног или више објеката основне намене који су повезани (подземно, надземно, делимично) и чине складну архитектонско-функционалну целину. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.</p> <p>Није дозвољена пренамена помоћних објеката у стамбену и пословну намену, тј. они морају задржати помоћну намену.</p>		
2.1.6.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност	<p>Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м.</p> <p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <p>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м,</p>		

објекта	<p>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м,</p> <p>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м.</p>
----------------	--

2.1.7. правила и услови за замену постојећих објеката

Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови – осим ако се ради о објектима под одређеним степеном заштите, када се поштују услови надлежног Завода за заштиту.

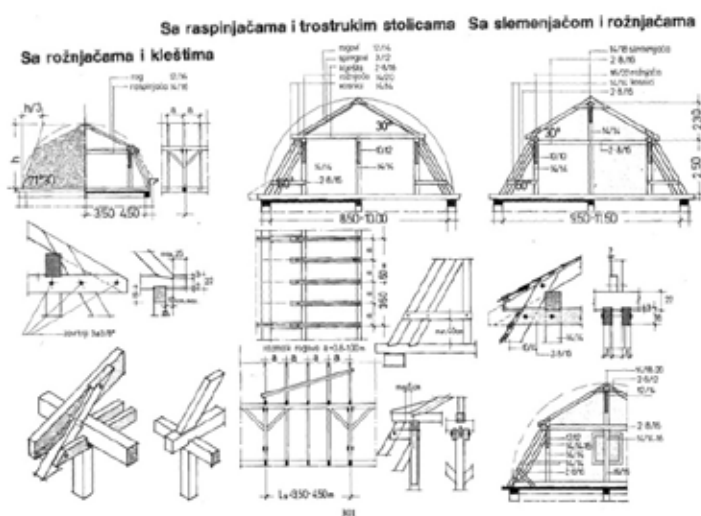
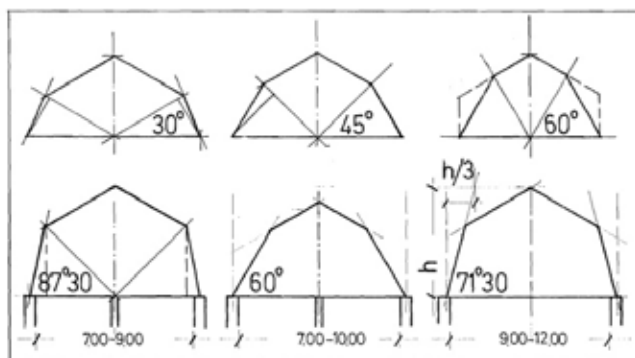
Нови објекти се морају градити у складу са свим параметрима овог плана: намена, Ии, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, итд.

Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).

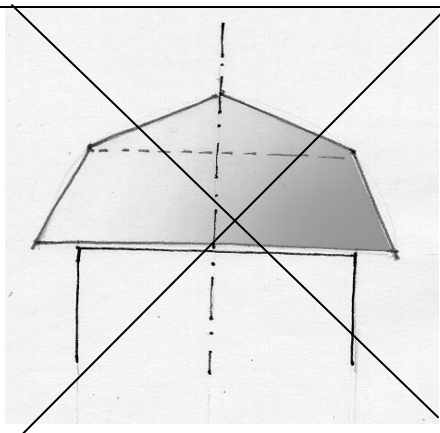
Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“).

Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

Мансардни кров - дозвољен:



Лажни мансардни кров, тзв. Печурка – није дозвољен:



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

У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца".

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

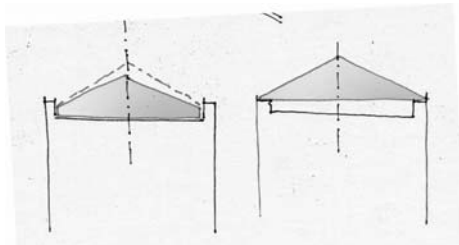
Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

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

2.1.8. правила и услови за интервенције на постојећим објектима

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

Висина слемена новог крова не сме прећи максималну дозвољену висину слемена.



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

Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављање транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта.

Додавање косог крова на објекте који су пројектовани као објекти са равним кровом, изузетно се може дозволити уколико то неће деградирати њихов

оригинални архитектонски израз – што ће се потврдити тако што сагласност на овакву интервенцију мора дати надлежна стручна градска (под)комисија за архитектуру или Друштво архитеката.

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

- Намена поткровне етаже је као и намена основног објекта али ту могу бити и помоћне просторије као пратећи садржаји основне намене (помоћне канцеларије, архива, техничке просторије, фотокопирница, оставе и сл.).
- Дозвољено је урадити надзидак, према условима овог плана и ако нису премашене висине венца и спемена дефинисане висинском регулацијом.
- Природно осветљење се може остварити кровним прозорима или бацама који се морају извести уз поштовање положаја отвора на основној фасади и архитектонског стила објекта.
- Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама).
- Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).
- У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно (заједно са бацама), не прелазе 30% површине крова на предметној фасади да њихов положај, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

Код надзиђивања објеката, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Обавезна је претходна верификација решења од стране надлежне градске (под)комисије за архитектуру или Друштва архитеката.

Нису дозвољени кровови типа „печурке“, као што је то наведено у претходном ставу.

Није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа.

Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.

Све интервенције (радови) на објектима морају бити у складу са правилима овог плана и мерама заштите, уколико постоје за предметни простор. За све интервенције на постојећим објектима потребно је да инвеститор, у фази израде пројектне документације, прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковног удружења.

Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора у објекту адаптирањем у корисни простор у складу са наменом, без промене висина и других геометријских одлика и волумена крова.

Надградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређени блок, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима.

Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објекта доброг бонитета у истом фронту, улици и блоку.

Надградња подразумева обавезно обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима.

Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.

Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима овог плана тј до испуњења максимума прописаног за конкретну локацију.

Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилем да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима. Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру

	<p>постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.</p> <p>У зони Центар, објекти се морају поставити на регулационој линији као објекти у непрекинутом низу.</p> <p>У осталим зонама ван зоне Центар, објекти се могу градити у оквиру зоне градње.</p>
2.1.9. уређење зелених и слободних површина парцеле	
	<p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.</p> <p>Минимални проценат уређених слободних површина на парцели = 30% од чега половина површине мора бити под зеленилом.</p> <p>Код разграђених блокова тип-Б, на парцелама спољног прстена блока, минимални проценат уређених слободних површина на парцели = 20% од чега половина површине мора бити под зеленилом.</p> <p>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП "Зеленило".</p> <p>Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара, шибља и цвећа и око 30% четинарских или зимзелених врста.</p> <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свака 3 паркинг места засади 1 дрво.</p> <p>Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина. Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су слојем земље минималне дебљине 0,60м и зеленилом, обрачунавају се као зелене површине. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели, осим на парцелама спољног прстена блока у разграђеним блоковима тип-Б где могу заузимати 100% свих зелених површина на парцели.</p> <p>На парцелама у оквиру грађевинског реона у блоковима намењеним породичном становању могу да се формирају предврт, простор намењен одмору или игри деце, повртњак, воћњак. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта чини добро уређен и негован травњак.</p> <p>Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр.11/2001).</p> <p>Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација.</p>
2.1.10. услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
2.1.10.1. услови за пешачке и колске приступе парцелама	<p>Сви објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–</p>

бетонски застори (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

Колски приступи повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,0м а за вишепородичне стамбене објекте и радно пословне комплексе је од 5,0м.

Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката.

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.

Прикључење на ДП:

Како у профилу улица нема просторних могућности за извођењем сервисних саобраћајница (улице Првوماјска, Стевана Шупљикца, привремена траса ул. Книћанинове и будућа Шемићева), прикључење на коловозе улица које представљају уједно и делове државних путева, а које се налазе у границама третиране целине 1, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели а све у складу са условима управљача пута.

Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак, у зависности од броја стамбених јединица, решити на следећи начин:

Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са породичним становањем, са не више од укупно 3 стамбене и пословне јединице заједно, колски прикључак на коловоз државног пута у границама насеља извести директним прикључењем на коловоз већ изграђене улице у ширини до 3м.

Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са вишепородичним становањем до 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају према стандардима не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5м, а прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника.

Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта, или више стамбених објеката са вишепородичним становањем преко 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају, а на основу стандарда не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином прикључка не мањом од 5м, а прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника.

Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси..) ће прикључак на ДП извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих.

Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

Приступе свим објектима обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС" број 18/97).

Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.

	<p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p> <p>Код разграђених блокова приступ парцелама дозвољен је са јавне градске површине унутарблоковског дворишта.</p>
<p>2.1.10.2. паркирање на парцели</p>	<p>Код изградње нових објеката и реконструкције постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума</p> <ul style="list-style-type: none"> - становање 1ПМ/1 стамбена јединица - управа и администрација 1ПМ/60м² нето површине - трговина 1ПМ/50м² продајног простора - ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места - спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца - управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине <p>Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5х5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо, подужно или управно паркирање).</p> <p>У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.</p> <p>Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз минималне ширине 3,5м.</p> <p>У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином пролаза од 5,5м.</p> <p>Гараже:</p> <p>Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза (запослени) са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и индивидуалне гараже (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до макс.30%. Остали елементи пројектовања (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...) у подземним гаражама одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор-пројектант мора придржавати.</p> <p>Уколико се код постојећих објеката и објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним градским паркинзима. У оваквим случајевима Инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципацијом предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места.</p> <p>Пројектант-инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.</p> <p>Уколико је паркинг површина на отвореном (у унутрашњем дворишту) треба да буде озелењена тако да на свака 3пм буде засађено 1 дрво.</p> <p>Уколико у оквиру ових објеката постоје и друге сродне делатности, (фотокопирање, банка и сл.), одређивање броја паркинг места се одређује у складу са параметрима за ту намену, такође на парцели основног објекта – тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту и обезбеђују на сопственој парцели.</p> <p>Код постојећих објеката обезбедити максималан број паркинг места, колико то просторни услови дозвољавају.</p>
<p>2.1.10.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру мрежу</p>	<p>Водоводна мрежа:</p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p>

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.

Канализациона мрежа:

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

За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.

У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.

У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево:

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

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

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

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

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

Телекомуникациона мрежа и објекти

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

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

Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских - индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.

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

KDS мрежа:

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

Термоенергетска инфраструктура:

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

Топлификација

Котларница

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

Препумпна станица (ППС)

У блоковима становања се могу градити:
у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини.

Предајна станица (ПС)

Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта.

Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника.

У блоковима становања се могу градити:
у оквиру објекта, на грађевинској парцели

Топловод

ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.

Гасификација

Општи услови за изградњу гасног прикључка

Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са

унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима:

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- цевовод мора бити безбедан од оштећења
- цевовод полагасти на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м

односно максимум 2,0м

- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м

- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен

- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом

- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев

- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења

- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије

било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.

- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње

- положај главног запорног цевног затварача се означава

- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу.

ГМРС/ПМРС/МРС

	<p>Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. ГМРС/РМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића • Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. <p><i>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Прикључење објекта изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ. • За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. • Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката. • Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p>
<p>2.1.11. правила и услови за евакуацију отпада</p>	
	<p>У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p> <p>Препоручује се – где год се просторни и технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће.</p> <p>У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се оградивање оваквог простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодан и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступан 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,</p>

	<p>дезинфекције и сл. Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строгопоштовање хигијенско-техникухуслова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тадалокације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равној подлози са успоном до 3%. Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова. Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана. Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: на 600м² управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.</p>
<p>2.1.12. ограђивање грађевинских парцела</p>	
	<p>Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. Врста и висина ограда зависе од намене комплекса који ограђују. Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м. Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља. Ограда око спортских терена може бити висине по потреби за одређену врсту спорта, обавезно од транспарентних материјала а могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 1,00м. Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу разграђеног блока, на отвореној јавној површини (тргу, парку и сл.), не могу бити ограђивани. Није дозвољено ограђивање слободних зелених површина унутар отворених блокова и у унутрашњим јавним градским површинама разграђених блокова. Сви слободни простори унутар отворених и разграђених блокова третирају се као заједнички и свима доступни. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима своје делатности.</p>
<p>2.1.13. услови и могућности фазне реализације</p>	
	<p>За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објеката дозвољено је фазно извођење уз услов да се објекат третира као јединствена/заокружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов. Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу</p>

	саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.
2.1.14. посебни услови	
	<p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл.</p> <p>Није дозвољено постављати спољних јединица клима уређаја, вентилационих цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде или их уједначити.</p> <p>Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 160цм. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара $0,5\text{m}^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0\text{m}^2$ и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима и могу бити двонаменска, тј у мирнодопско време имати неку другу намену (паркирање, помоћне просторије и сл.). Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p>

Б2.2.2. Становање са компатибилним наменама – остале зоне, изван зоне Центар**Табела: Становање са компатибилним наменама – остале зоне, изван зоне Центар****2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ**

Дозвољене/компатибилне намене су становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, социјалног становања, културе, спорта и рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС). Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина

Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатство и сл. не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.). Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

Изградња радних објеката (пословни, производни, услужни, складишни и економски објекти) у оквиру насељског ткива, на појединачним локацијама, код којих технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу могу да утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (велика фреквенција саобраћаја доставних возила, бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Овде се могу убројати трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје – ван пијаца); оправка моторних возила; погробне услуге.

2.1.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Уколико постојећи објекат или парцела прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте.

За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

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

Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор у приземном делу и на првој етажи објекта уз обавезно остваривање улаза који је независан од улаза у стамбени део објекта. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање.

Помоћни објектина парцели изграђени ради решавања питања стационарног саобраћаја, станарских остава, техничких просторија неопходних за функционисање основног објекта и сл., не могу мењати намену у становање и/или пословање.

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

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

Завршна етажа може се користити као стамбени простор или помоћни простор у служби становања, а дозвољени су и уметнички-занатски ателјеи, само уколико не стварају буку или на други начин ометају становање.

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

<p>вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објеката и сл.).</p> <p>Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу (трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница – тезге ван пијаца).</p> <p>За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могућесу само интервенције према условима тог</p> <p>Завода и уз поштовање урбанистичких параметара овог плана: Ии, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд.</p> <p>У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.</p> <p>У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етажне рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етажне не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етажне, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.</p> <p>Сви постојећи пасажии/пролази који представљају приступ јавним градским површинама које се, као унутрашња дворишта градских блокова, налазе у њиховом средишту, представљају јавно земљиште у нивоу партера. То се односи и на оне постојеће пасажии/пролазе који евентуално нису обележени на графичком прилогу, као и на нове, тј. оне који се током времена, а ради потребе активирања унутар блоквских површина, буду формирали.</p>	
<p>2.1.2. услови за формирање грађевинске парцеле</p>	
<p>2.1.2.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</p>	<p>Све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле.</p> <p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p>Дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоквских површина.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p>Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати, осим у сарадњи и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика и надлежних градских служби.</p>
<p>2.1.2.2. услови за величину парцеле</p>	<p>Најмања површина грађевинске парцеле за становање износи 250м², а најмања ширина грађевинске парцеле износи 9,0м.</p> <p>Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.</p> <p>Уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности њеног повећања, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само путем детаљне анализе локације и уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</p> <p>Овим планом се стичу услови да се за више породичне објекте у блоквским отвореног типа, формира парцела по принципу: објекат = парцела</p>

<p>2.1.2.3. правила парцелације за интерне саобраћајне површине</p>	<p>Ове саобраћајне површине радиће се разрадом урбанистичким пројектом.</p>
<p>2.1.2.4. правила парцелације за заједничке слободне површине</p>	<p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела (правилних) геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Постојећа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели, где је заједничка парцела = блок, се задржава. Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p>
<p>2.1.2.5. правила парцелације за интерне комуналне ивфраструктурне мреже и објекте</p>	<p>Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова. Електроенергетска инфраструктура = оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина комплекса износи око 9х7м. = за трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. Телекомуникациона инфраструктура: = оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа, а за капацитете до 1600х2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије заузеле површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом. За све трансформаторске станице (ТС) у граници обухвата овог плана образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене.</p>
<p>2.1.3. положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</p> <p>Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне регулације, он се задржава и на њему су дозвољени радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита. Уколико се врши замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора ускладити са свим условима за нове објекте. За заштићене објекте - споменике културе, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.</p>	
<p>2.1.3.1. положај објеката према површини јавне намене</p>	<p>Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. У овој целини обавезна је изградња објеката на регулационој линији</p> <ul style="list-style-type: none"> • Компактни блок: Објекти обавезно постављени у зони градње. Зона градње се простире почевши од регулационе линије до 20м у дубину парцеле. • Отворен блок: Објекти постављени као слободностојећи на површини јавне намене. • Разграђен блок: - Тип А: -део блока који има карактер компактног блока:

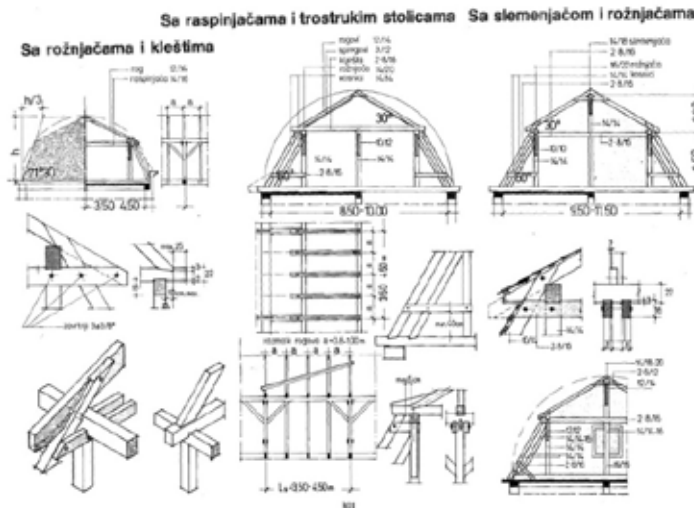
	<p>Објекти обавезно постављени у зони градње. Зона градње се простире почевши од регулационе линије до 20м у дубину парцеле.</p> <p>-део блока који има карактер отвореног блока: Објекти постављени као слободностојећи.</p> <p>- Тип Б:</p> <p>-део блока који има карактер компактног блока: Објекти обавезно постављени у зони градње. Зона градње је цела дубина парцеле.</p> <p>-део блока који има карактер отвореног блока: Објекти постављени као слободностојећи.</p> <p>Грађевинске линије су оквир за постављање објеката . Грађевинска линија даје максималну границу градње, у којој се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом. Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати приступ са јавне површине.</p>
<p>2.1.3.2. положај према границама суседних парцела</p>	<p>За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутам низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле. Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Растојање објеката од бочних граница парцеле је регулисано на следећи начин: Двострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. <p>Једнострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. <p>Слободностојећи објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. <p>Помоћни објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. <p>Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради. Растојање објеката од задње границе парцеле је регулисано на следећи начин:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ главни објекти се граде у оквиру зоне градње у уличном делу парцеле, тако да је самим тим дефинисано њихово удаљење од задње границе парцеле ▪ главни објекти у разграђеним блоковима тип-Б, где је на целој парцели дозвољена градња, удаљење објеката од задње границе парцеле је дефинисано удаљењем од наспрамног објекта и минимално је једнака <ul style="list-style-type: none"> - 1 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за стамбене и/или радне просторије, - ½ висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само за помоћне просторије ▪ за помоћне објекте, за удаљење од задње границе парцеле важе иста правила као и за удаљење од бочних граница парцеле <p>На делу објекта према унутрашњем дворишту, изван зоне градње, важе правила као за упуштање делова објеката ка јавној површини.</p>
<p>2.1.3.3. упуштање делова објеката у површине јавне намене</p>	<p>Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Излози локала макс. 0,30 м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; - Транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етажне макс. 1,50 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м; - Конзолне рекламе макс. 0,80 м на висини изнад 3,00 м; - Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, са заобљеним бочним ивицама (у оваквим случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе већ заобљене елипсасте геометрије или са полугружним угловима) - Ако постоји могућност стављања у функцију/активирања сутеренских просторија објекта, приступ обезбедити са сопствене парцеле (из ајнфорта, дворишта и сл.) или из објекта (постојећег степеништа, ходника и сл.), а уколико тих могућности нема и не постоји начин да се остваре, само у изузетним случајевима се може размотрити могућност отварања улаза из јавне површине – са тротоара и то уз строге услове сигурносног обезбеђења (постављања одговарајуће оgrade и сл.), како не би дошло до ометања кретања пешака тротоаром. <p>Грађевински елементи испод коте тротоара(подрумске етажне) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м; - шахтови за прозорске отворе подрумских просторија могу бити максимално уколани до 1,00м испод нивоа коте тротоара, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м <p>Грађевински елементи на фасадика улици (односи се на простор од прве етажне изнад приземља до последње етажне испод ктова/подкровља/повученог спрата) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - конзолни испусти као што су балкони, еркери, надстрешнице, стрехе и сл., максималне дубине до 0,80м и то на висини изнад 4,0м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде, не рачунајући приземље и кров/поткровље/повучену етажну - Уколико је тераса/балкон наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, и ваздушни простор изнад оgrade се узима у обрачун, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се обрачунава само простор оgrade. - Ови испусти на деловима објеката не смеју угрожавати приватност суседних

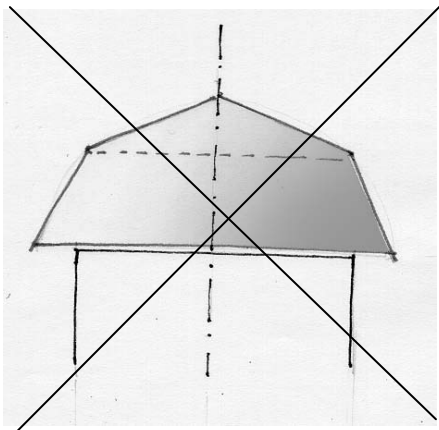
	<p>објеката. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебелина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 10цм унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа). <p>У блоковима са концентрацијом централних активности, када је ширина тротоара мања од 3м, препоручује се увлачење излога и формирање колонида или аркада.</p>
2.1.4. највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
<p>2.1.4.1. највећи дозвољен индекс заузетости- Из</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>индекс заузетости у зони градње главних објеката – 22м ка дубини парцеле од регулационе линије:</u> у осталим зонама, изван зоне Центар = 70% - <u>индекс заузетости у зони градње помоћних објеката – од зоне градње главних објеката до задње границе парцеле:</u> у осталим зонама, изван зоне Центар = 30% - <u>индекс заузетости у спољном прстену блока код разграђених блокова тип-Б – на целој површини парцеле:</u> у осталим зонама, изван зоне Центар = 70% - <u>индекс заузетости у унутрашњем делу блока код разграђених блокова тип-Б – на целој површини парцеле:</u> у осталим зонама, изван зоне Центар = 40% - <u>обрачун површина</u> У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етажне рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етажне не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етажне, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.
<p>2.1.4.2. највећи дозвољен индекс изграђености- Ии</p>	<p>Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (на одговарајућем графичком прилогу)</p>
2.1.5. верниткална регулација	
<p>2.1.5.1. највећа дозвољена спратност и висина објеката</p>	<p>Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и то на основу постојећег стања, висине објеката у окружењу и урбанистичких капацитета локације.</p> <p>Постојећа спратност може се мењати:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Код објеката који су под одређеним степеном заштите или се налазе у склопу просторно културно историјске целине "Старо градско језгро Панчева", само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, - код осталих објеката, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом - у оба случаја, под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места <p>Код постојећих објеката се задржава садашња спратност, висина венца и слемена, ката приземља.</p> <p>У постојећем ткиву, максимална висина нових објеката на регулацији, без</p>

	<p>обзира на намену, може бити једнака 1,0 ширини улице уколико нема других ограничења.</p> <p>Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, само у зони угла, али не више од једне повучене етаже</p> <p>У посебним случајевима, у улицама које већ имају формирану висинску регулацију, или је она видно започетана главним деоницама тих улица, висина нових зграда мора да се усклади са затеченом регулацијом без обзира на геометријска правила (евентуално и урбанистичке параметре) која супротно наведена.</p> <p>Усклађивање висине постојећих планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слеме. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање</p> <p>У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.</p> <p>Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.</p> <p>Ради заштите од атмосферских утицаја (кише, снега и сл.), кота пода приземља мора бити најмање 0,20м изнад највише коте околног уређеног терена (приступног тротоара) са које се приступа објекту, али не више од 1,20м.</p> <p>Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оријентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је дата максимално дозвољена висина венца и висина слеме и то на следећи начин:</p> <table border="1" data-bbox="384 965 1342 1317"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Број етажа (оријентационо)</th> <th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th> </tr> <tr> <th>венац</th> <th>слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>5.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>6.5</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>8.0</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк/Пс</td> <td>9.5</td> <td>12.0</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>11.0</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>П+2+Пк/Пс</td> <td>12.5</td> <td>15.0</td> </tr> <tr> <td>П+3</td> <td>14.0</td> <td>16.5</td> </tr> <tr> <td>П+3+Пк/Пс</td> <td>15.5</td> <td>18.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Код објеката са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као кота венца рачуна се кота пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као кота венца рачуна се кота врха ограде.</p> <p>Изузетно се, у разграђеним блоковима <i>типа-Б</i>, за поједине објекте на парцелама спољног прстена блока, као акценат у простору (нпр. наглашавање у зони улаза у унутрашњи јавни простор блока), може дозволити додатна повучена етажа максималне висине око 3,00м.</p> <p>Остали урбанистички параметри дефинисани овим планом не смеју бити прекорачени а укупна површина таквих (додатних) етажа не сме прелазити 10% укупне површине зоне градње у спољном прстену блока (у овај проценат не улазе угаони објекти).</p> <p>Ако објекат није исте висине на целој својој површини (има више трактова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.</p>	Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)		венац	слеме	П	5.0	7.5	П+Пк	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0	П+2	11.0	13.5	П+2+Пк/Пс	12.5	15.0	П+3	14.0	16.5	П+3+Пк/Пс	15.5	18.0
Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)																													
	венац	слеме																												
П	5.0	7.5																												
П+Пк	6.5	9.0																												
П+1	8.0	10.5																												
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																												
П+2	11.0	13.5																												
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0																												
П+3	14.0	16.5																												
П+3+Пк/Пс	15.5	18.0																												
<p>2.1.5.2. Нивелациони услови</p>	<p>Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.</p> <p>Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара.</p> <p>Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.</p> <p>Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена</p> <p>Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м)</p> <p>Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази</p>																													

	пројектовања начелно треба придржавати.
2.1.6. услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
2.1.6.1. Правила и услови за друге објекте на парцели	<p>У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката. Ако се у овој зони граде помоћни објекти, они не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасад, (осим ако се ради о улазу у гаражни простор).</p> <p>У унутрашњости парцеле дозвољена је изградња само помоћних објеката (гаража, наткривеног паркинг простора, станарских остава и сл.) као и надстрешница, сеника, базена, стакленика, зимских башти и сл., максималне спратности = П (приземље).</p> <p>У разграђеним блоковима типа-Б, на парцелама спољног прстена блока, дозвољена је изградња на целој површини парцеле једног или више објеката основне намене који су повезани (подземно, надземно, делимично) и чине складну архитектонско-функционалну целину.</p> <p>Није дозвољена пренамена помоћних објеката у стамбену и пословну намену, тј. они морају задржати помоћну намену.</p>
2.1.6.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	<p>Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м.</p> <p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м.
2.1.7. правила и услови за замену постојећих објеката	
	<p>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови – осим ако се ради о објектим под одређеним степеном заштите, када се поштују услови надлежног Завода за заштиту.</p> <p>Нови објекти се морају градити у складу са свим параметрима овог плана: намена, Ии, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, итд.</p> <p>Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.),</p> <p>Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“).</p> <p>Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.</p> <p><i>Мансардни кров - дозвољен:</i></p>



Лажни мансардни кров, тзв. Печурка – није дозвољен:

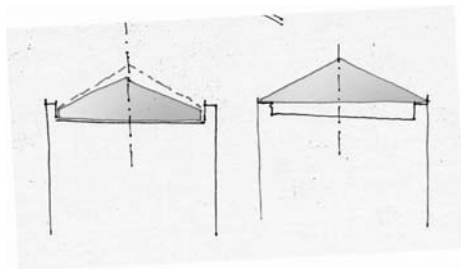


Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м.
 У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баџа".
 Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баџе" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баџе" морају бити усклађени са елементима фасаде.
 Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.
 У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са баџама укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади да њихов положај, као и положај прозорских баџа, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

2.1.8. правила и услови за интервенције на постојећим објектима

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

Висина слемена новог крова не сме прећи максималну дозвољену висину слемена.



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

Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављање транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта.

Додавање косог крова на објекте који су пројектовани као објекти са равним кровом, изузетно се може дозволити уколико то неће деградирати њихов оригинални архитектонски израз – што ће се потврдити тако што сагласност на овакву интервенцију мора дати надлежна стручна градска (под)комисија за архитектуру или Друштво архитеката.

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

- Намена поткровне етаже је као и намена основног објекта али ту могу бити и помоћне просторије као пратећи садржаји основне намене (помоћне канцеларије, архива, техничке просторије, фотокопирница, оставе и сл.).
- Дозвољено је урадити надзидак, према условима овог плана и ако нису премашене висине венца и слемена дефинисане висинском регулацијом.
- Природно осветљење се може остварити кровним прозорима или бацама који се морају извести уз поштовање положаја отвора на основној фасади и архитектонског стила објекта.
- Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама).
- Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).
- У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно (заједно са бацама), не прелазе 30% површине крова на предметној фасади да њихов положај, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

Код надзиђивања објеката, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Обавезна је претходна верификација решења од стране надлежне градске (под)комисије за архитектуру или Друштва архитеката.

Нису дозвољени кровови типа „печурке“, као што је то наведено у претходном ставу.

Није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа.

Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.

Свеинтервенције (радови) на објектима морају бити у складу са правилима овог плана и мерама заштите, уколико постоје за предметни простор. За све

	<p>интервенције на постојећим објектима потребно је да инвеститору фази израде пројектне документације прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковног удружења.</p> <p>Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора у објекту адаптирањем у корисни простор у складу са наменом, без промене висина и других геометријских одлика и волумена крова.</p> <p>Надградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређени блок, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима.</p> <p>Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објекта доброг бонитета у истом фронту, улици и блоку.</p> <p>Надградња подразумева обавезно обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима.</p> <p>Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.</p> <p>Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима овог плана тј до испуњења максимума прописаног за конкретну локацију.</p> <p>Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилем да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима.</p> <p>Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.</p> <p>У зони Центар, објекти се морају поставити на регулационој линији као објекти у непрекинутом низу.</p> <p>У осталим зонама ван зоне Центар, објекти се могу градити у оквиру зоне градње.</p>
<p>2.1.9. уређење зелених и слободних површина парцеле</p>	
	<p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.</p> <p>Минимални проценат уређених слободних површина на парцели = 30% од чега половина површине мора бити под зеленилом.</p> <p>Код разграђених блокова тип-Б, на парцелама спољног прстена блока, минимални проценат уређених слободних површина на парцели = 20% од чега половина површине мора бити под зеленилом.</p> <p>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП "Зеленило".</p> <p>Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара, шибља и цвећа и око 30% четинарских или зимзелених врста.</p> <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.</p> <p>Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина.</p> <p>Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су слојем земље минималне дебљине 0,60м и зеленилом, обрачунавају се као зелене површине. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели, осим на парцелама спољног прстена блока у разграђеним блоковима тип-Б где могу заузимати 100% свих зелених површина на парцели.</p> <p>Минимални проценат уређених зелених површина на парцели блока је 20%.</p> <p>Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна</p>

о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м.

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

Спортско-рекреативне површине

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од 25м²/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м²/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална.

При решавању слободних простора школског комплекса треба задовољити две основне функције: санитарно- хигијенску и фискултурно рекреативну. За наше нормативе величина школског дворишта треба да буде 25-35м²/ученику, без обзира на услове (мањак простора због изграђених околних објеката) не мање од 6м²/ученику. Уколико је настава организована у две смене тако да слободних површина треба да има 6,3м²/ученику. Зелене површине треба да чине 40-50% школског комплекса са густим насадом вегетације по ободу у свим етажама (висока вегетација, жбунаста вегетација) и уз већу употребу четинара, због звучне изолације од околних стамбених објеката и саобраћаја, стварања повољне микроклиме. У непосредном окружењу самог објекта школе зеленим површинама треба дати већу естетску вредност употребом декоративног шибља и цветног материјала.

Зеленило специјалне намене у које спадају зелена површина школског дворишта, дома здравља и сл. се може реконструисати са максималним задржавањем постојеће вегетације уз могућност њеног оплемењивања скулптурама, фонтанама и сл. Не дозвољава се унос вегетативног материјала са трновима или отровном деловима хабитуса јер је то у супротности са наменом наведеног објекта. Избор врста мора бити разноврстан да би се ученици делимично упознали са богатством биљних врста. Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења. У оквиру овог зеленила не дозвољава формирање других садржаја. За предшколску установу зеленило треба да пружи услове за безбедан, а пријатан боравак деце на отвореном делу комплекса и уједно да задовољи здравствено хигијенске услове. Потребно је да отвореног простора буде око 15м²/детету у оквиру којих треба да егзистирају површине са мобилијаром за игру деце и евентуално површине за мањи врт за едукацију деце у гајењу цвећа и поврћа.

Зелене површине у оквиру породичног становања

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

Ова категорија зеленила је важна са санитарно- хигијенског становишта, а пружа и интимно повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, услове без буке и прашине, ствара могућност активног одмора. Могу да се формирају предврт, простор намењен одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно- архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта чини добро уређен и негован травњак. Процент озелењености треба да буде минимум 30%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

2.1.10. услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
2.1.10.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама	<p>Сви објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.</p> <p>Колски приступи повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл.</p> <p>За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле и радно – пословне комплексе потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. Колски приступи се у принципу изводе управно на коловозе јавних саобраћајница и исти морају бити обрађени одговарајућим коловозним засторима („чврста подлога“) асфалтни или цемент бетонски и сл.</p> <p>Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,0м а за вишепородичне стамбене објекте и радно пословне комплексе је од 5,0м.</p> <p>Прикључење на ДП:</p> <p>Како у профилу улица нема просторних могућности за извођењем сервисних саобраћајница (улице Првомајска, Стевана Шупљикца, привремена траса ул. Книћанинове и будућа Шемићева), прикључење на коловозе улица које представљају уједно и делове државних путева, а које се налазе у границама третиране целине 1, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели а све у складу са условима управљача пута.</p> <p>Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак, у зависности од броја стамбених јединица, решити на следећи начин:</p> <p>Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са породичним становањем, са не више од укупно 3 стамбене и пословне јединице заједно, колски прикључак на коловоз државног пута у границама насеља извести директним прикључењем на коловоз већ изграђене улице у ширини до 3 м.</p> <p>Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са вишепородичним становањем до 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају према стандардима не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника.</p> <p>Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта, или више стамбених објеката са вишепородичним становањем преко 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају, а на основу стандарда не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ</p>

	<p>изграђеној улици са ширином прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника</p> <p>Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси...) ће прикључак на ДП извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих.</p> <p>Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.</p> <p>Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).</p> <p>Приступе свим објектима обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС" број 18/97).</p> <p>Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.</p> <p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p> <p>Код разграђених блокова приступ парцелама дозвољен са јавне градске површине унутарблоковског дворишта.</p>
<p>2.1.10.2. Паркирање на парцели</p>	<p>Код изградње нових објеката и реконструкције постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума</p> <ul style="list-style-type: none"> - становање 1ПМ/1 стамбена јединица - управа и администрација 1ПМ/60м² нето површине - трговина 1ПМ/50м² продајног простора - ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места - спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца - управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине <p>Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо, подужно или управно паркирање).</p> <p>У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.</p> <p>Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз минималне ширине 3,5м.</p> <p>У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином пролаза од 5,5м.</p> <p>Гараже:</p> <p>Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза (запослени) са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и индивидуалне гараже (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до мах.30%. Остали елементи пројектовања (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...) у подземним гаражама одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.</p> <p>Уколико се код <u>постојећих</u> објеката и објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним градским паркинзима. У оваквим случајевима Инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципирањем предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места.</p>

	<p>Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.</p> <p>Уколико је паркинг површина на отвореном (у унутрашњем дворишту) треба да буде озелењено тако да на свака 3м буде засађено 1 дрво.</p> <p>Уколико у оквиру ових објеката постоје и друге сродне делатности (фотокопирање, банка и сл.), одређивање броја паркинг места се одређује у складу са параметрима за ту намену, такође на парцели основног објекта – тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту и обезбеђују на сопственој парцели.</p> <p>Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико је то просторни услови то дозвољавају.</p>
<p>2.1.10.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру мрежу</p>	<p>Водоводна мрежа: Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p>Канализациона мрежа: Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели. У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.</p> <p>Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево. Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ; Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод; ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућетрансформаторске станице са</p>

коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.
На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.
Телекомуникациона мрежа и објекти
Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

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

Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских - индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.

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

KDS мрежа:

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

Термоенергетска инфраструктура:

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

Топлификација

Котларница

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

Препумпна станица (ППС)

У блоковима становања се могу градити:
у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини.

Предајна станица (ПС)

Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта.

Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника.

У блоковима становања се могу градити:
у оквиру објекта, на грађевинској парцели

Топловод

ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.

Гасификација

Општи услови за изградњу гасног прикључка

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

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

	<p>- цевовод мора бити безбедан од оштећења</p> <p>- цевовод полагасти на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м</p> <p>- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м</p> <p>- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен</p> <p>- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом</p> <p>- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев</p> <p>- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења</p> <p>- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.</p> <p>- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње</p> <p>- положај главног запорног цевног затварача се означава</p> <p>- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу</p> <p>ГМРС/РМРС/МРС</p> <p>Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. ГМРС/РМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића • Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. <p><i>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Прикључење објекта изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ. • За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. • Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објекта. • Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p>
	<p>2.1.11. правила и услови за евакуацију отпада</p>
	<p>У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p>

	<p>Препоручује се – где год се просторни и технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће.</p> <p>У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се ограда простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без и једног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т.</p> <p>Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строго поштовање хигијенско-техничких услова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равној подлози са успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p> <p>Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: на 600м² управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.</p>
	<p>2.1.12. ограда грађевинских парцела</p>
	<p>Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се оградају.</p> <p>Врата и капије не могу се отворити ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.</p> <p>Врста и висина ограда зависе од намене комплекса који оградају.</p> <p>Ограде око објекта на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м.</p> <p>Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.</p> <p>Ограда око спортских терена може бити висине по потреби за одређену врсту спорта, обавезно од транспарентних материјала а могу имати парапет од</p>

	<p>зиданог/пуног материјала максималне висине 1,00м. Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу разграђеног блока, на отвореној јавној површини (тргу, парку и сл.), не могу бити ограђивани. Није дозвољено ограђивање слободних зелених површина унутар отворених блокова и у унутрашњим јавним градским површинама разграђених блокова. Сви слободни простори унутар отворених и разграђених блокова третирају се као заједнички и свима доступни. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима своје делатности.</p>
2.1.13. услови и могућности фазне реализације	
	<p>За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објеката дозвољено је фазно извођење уз услов да се објекат третира као јединствена/заокружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов. Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.</p>
2.1.14. посебни услови	
	<p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл. Није дозвољено постављати спољних јединица клима уређаја, вентилационих цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде. Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 160цм. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5м² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0м² и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде. Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима и могу бити двонаменска, тј у мирнодопско време имати неку другу намену (паркирање, помоћне просторије и сл.). Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p>

Б2.3. Пословање са компатибилним наменама

Напомена:

Наведена табела: „Пословање са компатибилним наменама“ наведена у овом поглављу, не односи се на зону *спортско-пословне намене* у делу блока 066 за коју важе посебна правила наведена у поглављу: **Б2.4.2.Спортско-пословна намена.**

Табела: Пословање са компатибилним наменама

2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ	
<p>Пословање са компатибилним наменама. Под компатибилним наменама се подразумевају намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација, забава и сл. Минимално учешће намена из области пословања је 51% на нивоу целине/зоне.</p> <p>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО: Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу.</p>	
2.1.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта	
<p>Уколико постојећи објекат или парцела прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте.</p> <p>За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.</p> <p>Подземне етаже могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл.</p> <p>Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог пословног простора у компатибилну намену.</p> <p>Коришћење простора и објекта, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објекта и сл.).</p> <p>За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могућесу само интервенције према условима тог Завода и уз поштовање урбанистичких параметара овог плана: Ии, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд.</p> <p>У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.</p> <p>У обрачуну површина, паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.</p> <p>Сви постојећи пасажии/пролази који представљају приступ јавним градским површинама које се, као унутрашња дворишта градских блокова, налазе у њиховом средишту, представљају јавно земљиште у нивоу партера. То се односи и на оне постојеће пасажии/пролазе који евентуално нису обележени на графичком прилогу, као и на нове, тј. оне који се током времена, а ради потребе активирања унутарблоквских површина, буду формирали.</p>	
2.1.2. услови за формирање грађевинске парцеле	
2.1.2.1. правила парцелације, препарцелаци	<p>Све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле.</p> <p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а</p>

<p>је и исправке граница парцела</p>	<p>према параметрима плана. Дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе. Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока. Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина. Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати, осим у сарадњи и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика и надлежних градских служби.</p>
<p>2.1.2.2. услови за величину парцеле</p>	<p>Најмања површина грађевинске парцеле за пословање износи 300м², а најмања ширина грађевинске парцеле износи 10,0м Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана. Уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности њеног повећања, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само путем детаљне анализе локације и уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела). Овим планом се стичу услови да се за објекте у блоковима отвореног типа, формира парцела по принципу: објекат = парцела</p>
<p>2.1.2.4. правила парцелације за заједничке слободне површине</p>	<p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела (правилних) геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Могућа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели, где је заједничка парцела = блок. Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p>
<p>2.1.2.5. правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте</p>	<p>Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова. Електроенергетска инфраструктура = оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина комплекса износи око 9x7м. = за трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. Телекомуникациона инфраструктура: = оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа, а за капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постолје (димензије заузете површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом. За све трансформаторске станице (ТС) у граници обухвата овог плана образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене.</p>
<p>2.1.3. положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</p>	

	<p>Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне редгулације, он се задржава и на њему су дозвољени радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита. Уколико се врши замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора ускладити са свим условима за нове објекте. За заштићене објекте - споменике културе, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.</p> <p>Максимална површина подземних етажа је 75% површине парцеле, односно минимум 25% површине парцеле мора бити незастрт.</p>
<p>2.1.3.1. положај објекта према површини јавне намене</p>	<p>Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.</p> <p>Објекти се постављају унутар парцеле, на регулационој линији или повучено у односу на њу.</p> <p>Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама</p> <p>Сви парцеле морају имати приступ са јавне површине.</p>
<p>2.1.3.2. положај према границама суседних парцела</p>	<p>За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.</p> <p>Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле.</p> <p>Објекте постављати у оквиру зоне грађења.</p> <p>Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:</p> <p>Двострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. <p>Једнострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори пословних/канцеларијских просторија, хотелских соба и сл. је ½ висине објекта, али не мање од 4.0м. <p>Слободностојећи објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори пословних/канцеларијских просторија, хотелских соба и сл. је ½ висине објекта, али не мање од 4.0м. <p>Помоћни објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. <p>Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.</p>
<p>2.1.3.3. упуштање делова</p>	<p>Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p>

<p>објекта у површине јавне намене</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Излози локала макс. 0,30 м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; - Транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м; - Конзолне рекламе макс. 0,80 м на висини изнад 3,00 м; <p>Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара (подземне етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м; - шахтови за прозорске отворе подрумских просторија могу бити максимално укупани до 1,00м испод нивоа коте тротоара, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м <p>Грађевински елементи на фасадика улици (односи се на простор од прве етажу изнад приземља до последње етаже испод ктова/подкровља/повученог спрата)могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - конзолни испусти као што су балкони, еркери, надстрешнице, стрехе и сл., максималне дубине до 0,80м и то на висини изнад 4,0м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде, не рачунајући приземље и кров/поткровље/повучену етажу - Уколико је тераса/балкон наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, и ваздушни простор изнад ограде се узима у обрачун, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се обрачунава само простор ограде. - Ови испусти на деловима објекта не смеју угрожавати приватност суседних објекта. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту - Ако се код постојећих објекта (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 10цм унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа).
<p>2.1.4. највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле</p>	
<p>2.1.4.1. највећи дозвољен индекс заузетости- Из</p>	<p>Максимални Из =50% на нивоу парцеле.</p>
<p>2.1.4.2. највећи дозвољен индекс изграђености- Ии</p>	<p>Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (на одговарајућем графичком прилогу)</p> <p>У обрачуну површина,паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.</p>
<p>2.1.5. вертикална регулација</p>	
<p>2.1.5.1. највећа дозвољена спратност и</p>	<p>Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и то на основу постојећег стања, висине објекта у окружењу и урбанистичких капацитета локације.</p> <p>Постојећа спратност може се мењати:</p>

висина објеката	<ul style="list-style-type: none"> - код објеката који су под одређеним степеном заштите, само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, - код осталих објеката, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом - у оба случаја, под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места на сопственој парцели <p>Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.</p> <p>Максимална висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оријентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је одређен максимално дозвољеном висином венца и висином слемена и то на следећи начин:</p> <table border="1" data-bbox="363 600 1337 696"> <thead> <tr> <th>Број етажа (оријентационо)</th> <th>Максимална дозвољена висина највише тачке објекта (м)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П+6+Пк/Пс</td> <td>22,0</td> </tr> </tbody> </table>	Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина највише тачке објекта (м)	П+6+Пк/Пс	22,0
Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина највише тачке објекта (м)				
П+6+Пк/Пс	22,0				
2.1.5.2. Нивелациони услови	<p>Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.</p> <p>Кота приземља наравном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара.</p> <p>Денивелација се решава искључиво унутар сопствене парцеле.</p> <p>Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.</p> <p>Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м)</p> <p>Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.</p>				
2.1.6. услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели					
2.1.6.1. Правила и услови за друге објекте на парцели	<p>На парцели се може градити више објеката одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.</p>				
2.1.6.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	<p>Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) минимално је једнака:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори пословних/канцеларијских просторија (хотелских соба, дневних просторија пословног становања и сл.) - ½ висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, али не може бити мање од 4,00м. <p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори пословних/канцеларијских просторија (хотелских соба, дневних просторија пословног становања и сл.), помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м. 				
2.1.7. правила и услови за замену постојећих објеката					
	<p>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови – осим ако се ради о објектима под одређеним степеном заштите, када се поштују услови надлежног Завода за заштиту.</p>				

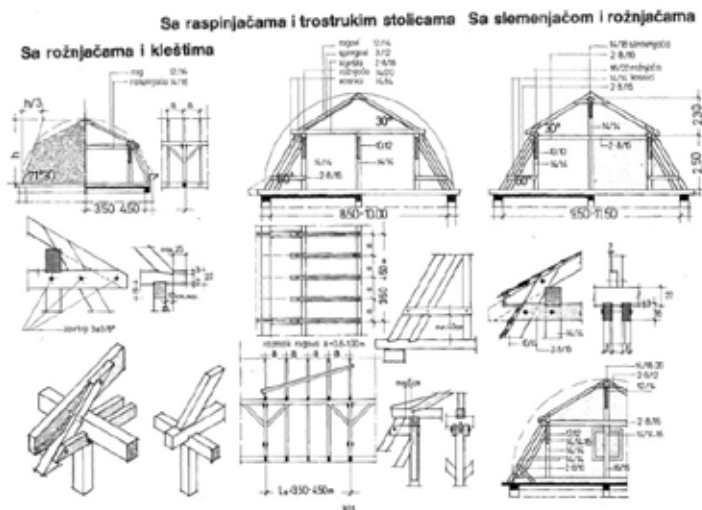
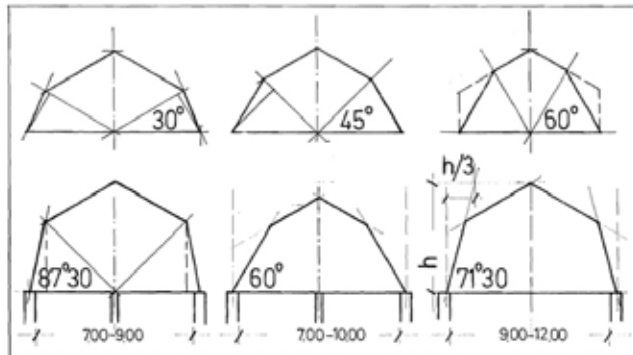
Нови објекти се морају градити у складу са свим параметрима овог плана: намена, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, итд.

Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.),

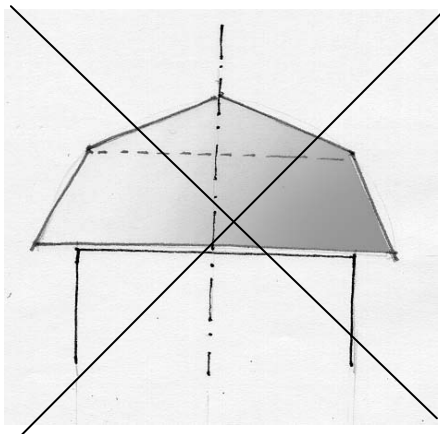
Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“).

Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

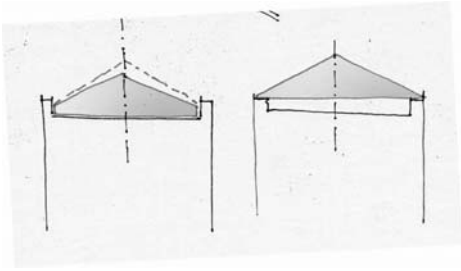
Мансардни кров - дозвољен:



Лажни мансардни кров, тзв. Печурка – није дозвољен:



Максимална висина назитке поткровне етаже може бити 1,6м.
У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца".

	<p>Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.</p> <p>Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.</p> <p>У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са бацама укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасадии да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.</p>
<p>2.1.8. правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p>	
	<p>Код објеката са равним кровом није дозвољено извођење-додавање класичног косог крова али је дозвољено "укровљавање" косим кровним равнима минималног нагиба и то тако да се он не види са спољне стране објекта, тј. да висином не пређе постојећу ограду/венцац равног корва. Овакво укровљавање објекта са равним кровом без поткровља ради се у случају лошег стања равног крова, те је постављање плитког косог крова са минималним потребним нагибом (до 15%) оптимално решење. Нову кровну конструкцију треба поставити повлачењем иза венца или зидане ограде равног крова. Уколико то није могуће, може се поставити на венцац зграде, али није дозвољено истурање крова ван равни фасаде, односно кров не сме да излази из габарита зграде.</p> <p>Висина слемена новог крова не сме прећи максималну дозвољену висину слемена.</p>  <p>Дозвољено је надзиђивање објеката са равним кровом али само повученом етажом која се мора извести према условима овог плана и сама не може имати видљив кос кров и под условом да се тиме не премашују максималне висине објекта дефинисане овим планом.</p> <p>Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављање транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта.</p> <p>Додавање косог крова на објекте који су пројектовани као објекти са равним кровом, изузетно се може дозволити уколико то неће деградирати њихов оригинални архитектонски израз – што ће се потврдити тако што сагласност на овакву интервенцију мора дати надлежна стручна градска (под)комисија за архитектуру или Друштво архитеката.</p> <p>Код објеката са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље уз поштовање следећих услова:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Намена поткровне етаже је као и намена основног објекта али ту могу бити и помоћне просторије као пратећи садржаји основне намене (помоћне канцеларије, архива, техничке просторије, фотокопирница, оставе и сл.). - Дозвољено је урадити надзидак, према условима овог плана и ако нису премашене висине венца и слемена дефинисане висинском регулацијом. - Природно осветљење се може остварити кровним прозорима или бацама који се морају извести уз поштовање положаја отвора на основној фасади и архитектонског стила објекта. - Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије

	<p>"баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца). - У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно (заједно са бацама), не прелазе 30% површине крова на предметној фасади да њихов положај, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима. <p>Код надзиђивања објеката, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Обавезна је претходна верификација решења од стране надлежне градске (под)комисије за архитектуру или Друштва архитеката.</p> <p>Нису дозвољени кровови типа „печурке“, као што је то наведено у претходном ставу.</p> <p>Није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа.</p> <p>Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.</p> <p>Све интервенције (радови) на објектима морају бити ускладу са правилима овог плана и мерама заштите, уколико постоје за предметни простор. За све интервенције на постојећим објектима потребно је да инвеститор у фази израде пројектне документације прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковног удружења.</p> <p>Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора у објекту адаптирањем у корисни простор у складу са наменом, без промене висина и других геометријских одлика и волумена крова.</p> <p>Надградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређени блок, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима.</p> <p>Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објекта доброг бонитета у истом фронту, улици и блоку.</p> <p>Надградња подразумева обавезно обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима.</p> <p>Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.</p> <p>Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима овог плана тј до испуњења максимума прописаног за конкретну локацију.</p> <p>Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилу да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима.</p> <p>Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.</p> <p>У зони Центар, објекти се морају поставити на регулационој линији као објекти у непрекинутом низу.</p> <p>У осталим зонама ван зоне Центар, објекти се могу градити у оквиру зоне градње.</p>
2.1.9. уређење зелених и слободних површина парцеле	
	Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити

	<p>мањи од прописане вредности али може бити већи. Минимални проценат уређених слободних површина на парцели = 30% од чега половина површине мора бити под зеленилом. Код разграђених блокова тип-Б, на парцелама спољног прстена блока, минимални проценат уређених слободних површина на парцели = 20% од чега половина површине мора бити под зеленилом. На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП "Зеленило". Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара, шибља и цвећа и око 30% четинарских или зимзелених врста. Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво. Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина. Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су слојем земље минималне дебљине 0,60м и зеленилом, обрачунавају се као зелене површине. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели. Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.</p>
<p>2.1.10. услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру</p>	
<p>2.1.10.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама</p>	<p>Сви објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима. Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 3,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Колски приступи повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката. Прикључење на ДП: Пошто у профилу улица нема просторних могућности да се обострано изведу сервисне саобраћајнице (улице Првомајска, Стевана Шупљикца), прикључење на коловозе улица које представљају уједно и делове државних путева, а које се налазе у границама третиране целине 1, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели. Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак решити на следећи начин: Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обработити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника а све уз сагласност надлежне институције. Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси..) ће прикључак на ДП</p>

	<p>извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих (траке за изливање, уливање, њихове дужине..).</p> <p>Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).</p> <p>Приступе свим објектима обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС" број 18/97).</p> <p>Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.</p> <p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p>																
<p>2.1.10.2. Паркирање на парцели</p>	<p>Код изградње нових објеката и реконструкције постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума</p> <table border="0"> <tr> <td>- пословно становање</td> <td>1ПМ/1 стамбена јединица</td> </tr> <tr> <td>- хотели, мотели</td> <td>1ПМ/2-10 лежајева у зависности од категорије</td> </tr> <tr> <td>- управа и администрација</td> <td>1ПМ/60м² нето површине</td> </tr> <tr> <td>- трговина</td> <td>1ПМ/50м² продајног простора</td> </tr> <tr> <td>- ресторани, кафане, кафеи</td> <td>1ПМ/10 места</td> </tr> <tr> <td>- спортски садржаји</td> <td>1ПМ/8-10 гледалаца</td> </tr> <tr> <td>- управне зграде, банке и сл.</td> <td>1ПМ/50м² нето површине</td> </tr> <tr> <td>- складишта – магацини</td> <td>1ПМ/4-6 запослена (300м² нето површ.)</td> </tr> </table> <p>Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо, подужно или управно паркирање).</p> <p>У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.</p> <p>Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз минималне ширине 3,5м.</p> <p>У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином пролаза од 5,5м</p> <p>Гараже:</p> <p>Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза (становање, запослени) са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и индивидуалне гараже (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до мах.30%. Остали елементи пројектовања (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...) у подземним гаражама одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.</p> <p>Уколико се код <u>постојећих</u> објеката и објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним градским паркинзима. У оваквим случајевима Инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципацијом предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места.</p> <p>Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.</p> <p>Уколико је паркинг површина на отвореном (у унутрашњем дворишту) треба да буде озелењено тако да на свака 3пм буде засађено 1 дрво.</p> <p>Уколико у оквиру ових објеката постоје и друге сродне делатности (фотокопирање, банка и сл.), одређивање броја паркинг места се одређује у</p>	- пословно становање	1ПМ/1 стамбена јединица	- хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежајева у зависности од категорије	- управа и администрација	1ПМ/60м ² нето површине	- трговина	1ПМ/50м ² продајног простора	- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места	- спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца	- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине	- складишта – магацини	1ПМ/4-6 запослена (300м ² нето површ.)
- пословно становање	1ПМ/1 стамбена јединица																
- хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежајева у зависности од категорије																
- управа и администрација	1ПМ/60м ² нето површине																
- трговина	1ПМ/50м ² продајног простора																
- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места																
- спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца																
- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине																
- складишта – магацини	1ПМ/4-6 запослена (300м ² нето површ.)																

	<p>складу са параметрима за ту намену, такође на парцели основног објекта – тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту и обезбеђују на сопственој парцели.</p> <p>Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико је то просторни услови то дозвољавају.</p>
<p>2.1.10.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру мрежу</p>	<p>Водоводна мрежа: Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p>Канализациона мрежа: Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели. У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.</p> <p>Електроенергетска инфраструктура Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево.</p> <p>За нове пословне зоне потребно је за прикључење: Напајање будућих потрошача изводиће се преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ; За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;</p> <p>У осталом делу подручја: Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ; Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод; ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу</p>

	<p>планираног објекта.</p> <p>За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p>На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућетрансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p>На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p>Телекомуникациона мрежа и објекти</p> <p>Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.</p> <p>Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава</p> <p>Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских - индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.</p> <p>Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p>KDS мрежа:</p> <p>KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.</p> <p>Термоенергетска инфраструктура:</p> <p>Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу.</p> <p>Топлификација</p> <p><i>Котларница</i></p> <p>Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.</p> <p><i>Препумпна станица (ППС)</i></p> <p>У блоковима становања се могу градити:</p> <ul style="list-style-type: none">• у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. <p><i>Предајна станица (ПС)</i></p> <p>Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта.</p> <p>Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника.</p> <p>У блоковима становања се могу градити:</p> <p>у оквиру објекта, на грађевинској парцели.</p> <p><i>Топловод</i></p>
--	---

ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.

Гасификација

Општи услови за изградњу гасног прикључка

Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са

унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим

условима:

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- цевовод мора бити безбедан од оштећења
- цевовод полагасти на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м

односно максимум 2,0м

- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м
- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен

- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом

- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев

- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења

- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије

било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.

- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње

- положај главног запорног цевног затварача се означава

- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу

ГМРС/РМРС/МРС

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

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

Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:

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

	Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
2.1.11. правила и услови за евакуацију отпада	
	<p>У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p> <p>Препоручује се – где год се просторни технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће.</p> <p>У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се грађивање оваквог простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6ц2,5ц3,5м и осовинским притиском од 10т.</p> <p>Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строго поштовање хигијенско-техничких услова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за прањење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равној подлози са успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p> <p>Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: на 600м² управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.</p>
2.1.12. ограда грађевинских парцела	
	<p>Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се оградају.</p> <p>Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка</p>

	<p>унутрашњости парцеле. Врста и висина ограде зависе од намене комплекса који ограђују. Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м. Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља. Ограда око спортских терена може бити висине по потреби за одређену врсту спорта, обавезно од транспарентних материјала а могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 1,00м. Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу разграђеног блока, на отвореној јавној површини (тргу, парку и сл.), не могу бити ограђивани. Није дозвољено ограђивање слободних зелених површина унутар отворених блокова и у унутрашњим јавним градским површинама разграђених блокова. Сви слободни простори унутар отворених и разграђених блокова третирају се као заједнички и свима доступни. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима своје делатности.</p>
2.1.13. услови и могућности фазне реализације	
	<p>За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објеката дозвољено је фазно извођење уз услов да се објекат третира као јединствена/заокружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов. Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.</p>
2.1.14. посебни услови	
	<p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл. Није дозвољено постављати спољних јединица клима уређаја, вентилационих цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде. Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима и могу бити двонаменска, тј у мирнодопско време имати неку другу намену (паркирање, помоћне просторије и сл.). Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p>

Б2.4. Спортско-рекреативне и зелене површине са компатибилним наменама**Б2.4.1. Спорт са компатибилним наменама****Табела: Спорт са компатибилним наменама**

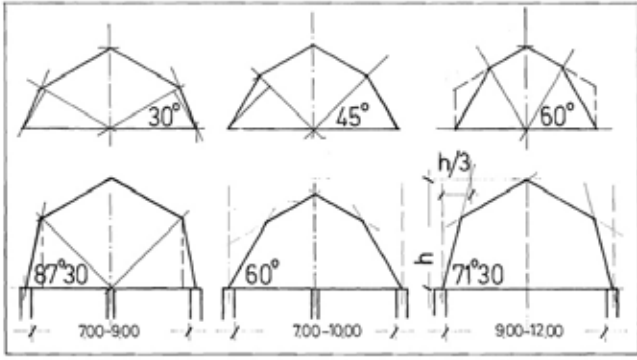
2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ	
<p>Објекти у функцији спорта и рекреације (спортски објекти и терени, сале за тренинге, здравствена намена и сл.).</p> <p>Дозвољено је и пословање у функцији основне намене (продавнице спортске опреме, спортске школе, итд.) и угоститељски објекти (кафеи, ресторани и сл.) .</p> <p>Минимално учешће намена из области пословања је 51% на нивоу целине/зоне.</p> <p><u>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:</u></p> <p>Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу.</p>	
2.1.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	
<p>Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог пословног простора у компатибилну намену.</p> <p>Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).</p> <p>За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могуће су само интервенције према условима тог Завода и уз поштовање урбанистичких параметара овог плана: Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд.</p> <p>У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.</p> <p>У обрачуна површина, паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.</p>	
2.1.2. услови за формирање грађевинске парцеле	
2.1.2.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	<p>Све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле.</p> <p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана и специфичним потребама објеката и терена спортске намене.</p> <p>Дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p>Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати, осим у сарадњи и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика и надлежних градских служби.</p>

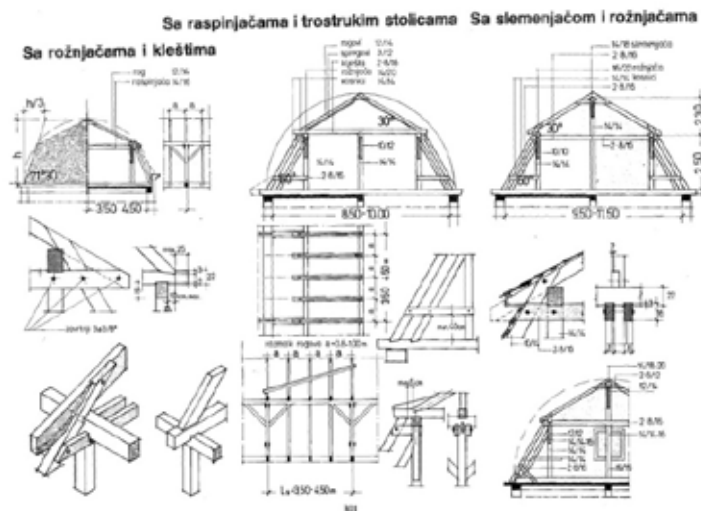
<p>2.1.2.2. услови за величину парцеле</p>	<p>Најмања површина грађевинске парцеле износи 300м², а најмања ширина 10,0м</p> <p>Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.</p> <p>Уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности њеног повећања, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само путем детаљне анализе локације и уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</p> <p>Овим планом се стичу услови да се за објекте у блоковима отвореног типа, формира парцела по принципу: објекат = парцела</p>
<p>2.1.2.4. правила парцелације за заједничке слободне површине</p>	<p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела (правилних) геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p>Могућа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели, где је заједничка парцела = блок.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p>
<p>2.1.2.5. правила парцелације за интерне комуналне ивфраструктурне мреже и објекте</p>	<p>Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова.</p> <p>Електроенергетска инфраструктура = оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина комплекса износи око 9x7м. = за трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.</p> <p>Телекомуникациона инфраструктура: = оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа, а за капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постолје (димензије заузете површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом.</p> <p>За све трансформаторске станице (ТС) у граници обухвата овог плана образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене.</p>
<p>2.1.3. положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</p> <p>Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне регулације, он се задржава и на њему су дозвољени радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита. Уколико се врши замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора ускладити са свим условима за нове објекте. За заштићене објекте - споменике културе, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.</p> <p>Максимална површина подземних етажаје у оквиру габарита објекта.</p>	
<p>2.1.3.1. положај објеката према површини јавне намене</p>	<p>Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.</p> <p>Објекти се постављају као слободностојећи унутар парцеле, на регулационој линији или повучено у односу на њу.</p> <p>Спортски терени се постављају унутар парцеле.</p> <p>Грађевинске линије су оквир за постављање објеката .</p> <p>Грађевинска линија даје максималну границу градње, у којој се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне</p>

	<p>границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом. Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати приступ са јавне површине.</p>
<p>2.1.3.2. положај према границама суседних парцела</p>	<p>За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле. Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Растојање објеката од бочних и задње границе парцеле је регулисано на следећи начин: Двострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. <p>Једнострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. <p>Слободностојећи објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. <p>Помоћни објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. <p>Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.</p>
<p>2.1.3.3. упуштање делова објекта у површине јавне намене</p>	<p>Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Излози локала макс. 0,30 м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; - Транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етажне макс. 1,50 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м; - Конзолне рекламе макс. 0,80 м на висини изнад 3,00 м; <p>Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етажне) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p>

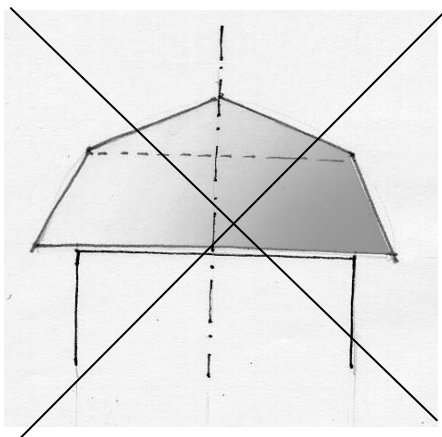
	<p>- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м;</p> <p>- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија могу бити максимално укупани до 1,00м испод нивоа коте тротоара, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м</p> <p>Грађевински елементи на фасадика улици (односи се на простор од прве етажне изнад приземља до последње етажне испод ктова/подкровља/повученог спрата)могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - конзолни испусти као што су балкони, еркери, надстрешнице, стрехе и сл., максималне дубине до 0,80м и то на висини изнад 4,0м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде, не рачунајући приземље и кров/поткровље/повучену етажу - Ови испусти на деловима објекта не смеју угрожавати приватност суседних објекта. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту - Ако се код постојећих објекта (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 6цм унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа).
2.1.4. највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
2.1.4.1. највећи дозвољен индекс заузетости- Из	<p>Максимални Из =60% на нивоу спортског комплекса.</p> <p>У овај проценат улазе сви спортски терени и пратећи садржаји, манипулативне површине, паркинзи, стазе и сл.</p> <p>У обрачуна површина,паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етажне, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.</p>
2.1.4.2. највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	<p>Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (на одговарајућем графичком прилогу)</p>
2.1.5. вертикална регулација	
2.1.5.1. највећа дозвољена спратност и висина објекта	<p>Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и то на основу постојећег стања, висине објекта у окружењу и урбанистичких капацитета локације.</p> <p>Постојећа спратност може се мењати:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Код објекта који су под одређеним степеном заштите или се налазе у склопу просторно културно историјске целине "Старо градско језгро Панчева", само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, - код осталих објекта, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом - у оба случаја, под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места <p>Код постојећих објекта се задржава садашња спратност, висина венца и слемена, кота приземља.</p> <p>У постојећем ткиву, максимална висина нових објекта на регулацији, без обзира на намену, може бити једнака 1,0 ширини улице уколико нема других ограничења.</p> <p>Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, само у зони угла, али не више од једне повученеетаже</p>

	<p>Упосебним случајевима, у улицама које већ имају формирану висинску регулацију, или је она видно започетана главним деоницама тих улица, висина нових зграда мора да се усклади са затеченом регулацијом без обзира на геометријска правила (евентуално и урбанистичке параметре) која супротно наведена.</p> <p>У склађивању висине постојећих планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање.</p> <p>У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.</p> <p>Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.</p> <p>Ради заштите од атмосферских утицаја (кише, снега и сл.), кота пода приземља мора бити најмање 0,20м изнад највише коте околног уређеног терена (приступног тротоара) са које се приступа објекту, али не више од 1,20м.</p> <p>Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оријентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је дата максимално дозвољена висина венца и висина слемена и то на следећи начин:</p> <table border="1" data-bbox="384 831 1342 1182"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Број етажа (оријентационо)</th> <th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th> </tr> <tr> <th>венац</th> <th>слемене</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>5.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>6.5</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>8.0</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк/Пс</td> <td>9.5</td> <td>12.0</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>11.0</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>П+2+Пк/Пс</td> <td>12.5</td> <td>15.0</td> </tr> <tr> <td>П+3</td> <td>14.0</td> <td>16.5</td> </tr> <tr> <td>П+3+Пк/Пс</td> <td>15.5</td> <td>18.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Код објеката са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као кота венца рачуна се кота пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као кота венца рачуна се кота врха ограде.</p> <p>Изузетно се, у разграђеним блоковима <i>типа-Б</i>, за поједине објекте на парцелама спољног прстена блока, као акценат у простору (нпр. наглашавање у зони улаза у унутрашњи јавни простор блока), може дозволити додатна повучена етажа максималне висине око 3,00м.</p> <p>Остали урбанистички параметри дефинисани овим планом не смеју бити прекорачени а укупна површина таквих (додатних) етажа не сме прелазити 10% укупне површине зоне градње у спољном прстену блока (у овај проценат не улазе угаони објекти).</p> <p>Ако објекат није исте висине на целој својој површини (има више трактова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.</p>	Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)		венац	слемене	П	5.0	7.5	П+Пк	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0	П+2	11.0	13.5	П+2+Пк/Пс	12.5	15.0	П+3	14.0	16.5	П+3+Пк/Пс	15.5	18.0
Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)																													
	венац	слемене																												
П	5.0	7.5																												
П+Пк	6.5	9.0																												
П+1	8.0	10.5																												
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																												
П+2	11.0	13.5																												
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0																												
П+3	14.0	16.5																												
П+3+Пк/Пс	15.5	18.0																												
<p>2.1.5.2. Нивелациони услови</p>	<p>Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.</p> <p>Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара.</p> <p>Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.</p> <p>Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.</p> <p>Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м)</p> <p>Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.</p> <p>Ако објекат није исте висине на целој својој површини, виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.</p>																													

2.1.6. услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
2.1.6.1. Правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се могу градити и више објеката одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.
2.1.6.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	<p>Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м.</p> <p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м.
2.1.7. правила и услови за замену постојећих објеката	
	<p>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови – осим ако се ради о објектима под одређеним степеном заштите, када се поштују услови надлежног Завода за заштиту.</p> <p>Нови објекти се морају градити у складу са свим параметрима овог плана: намена, Ии, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, итд.</p> <p>Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).</p> <p>Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“).</p> <p>Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.</p> <p><i>Мансардни кров - дозвољен:</i></p> 



Лажни мансардни кров, тзв. Печурка – није дозвољен:



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

У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца".

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

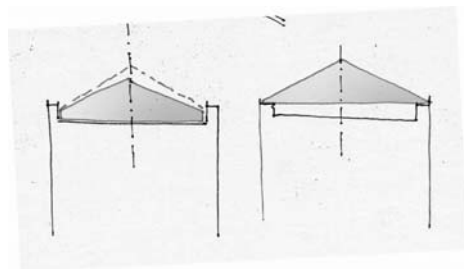
Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

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

2.1.8. правила и услови за интервенције на постојећим објектима

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

Висина слемена новог крова не сме прећи максималну дозвољену висину слемена.



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

Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављање транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта.

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

- Намена поткровне етаж је као и намена основног објекта али ту могу бити и помоћне просторије као пратећи садржаји основне намене (помоћне канцеларије, архива, техничке просторије, фотокопирница, оставе и сл.).
- Дозвољено је урадити надзидак, према условима овог плана и ако нису премашене висине венца и слемена дефинисане висинском регулацијом.
- Природно осветљење се може остварити кровним прозорима или бацама који се морају извести уз поштовање положаја отвора на основној фасади и архитектонског стила објекта.
- Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама).
- Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).
- У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно (заједно са бацама), не прелазе 30% површине крова на предметној фасади да њихов положај, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

Код надзиђивања објеката, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Обавезна је претходна верификација решења од стране надлежне градске (под)комисије за архитектуру или Друштва архитеката.

Нису дозвољени кровови типа „печурке“, као што је то наведено у претходном ставу.

Није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа.

Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.

Све интервенције (радови) на објектима морају бити усклађене са правилима овог плана и мерама заштите, уколико постоје за предметни простор. За све интервенције на постојећим објектима потребно је да инвеститор у фази израде пројектне документације прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковног удружења.

Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора у објекту адаптирањем у корисни простор у складу са наменом, без промене висина и

	<p>других геометријских одлика и волумена крова.</p> <p>Надградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређени блок, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима.</p> <p>Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката доброг бонитета у истом фронту, улици и блоку.</p> <p>Надградња подразумева обавезно обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима.</p> <p>Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.</p> <p>Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима овог плана тј до испуњења максимума прописаног за конкретну локацију.</p> <p>Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилем да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима.</p> <p>Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.</p> <p>У зони Центар, објекти се морају поставити на регулационој линији као објекти у непрекинутом низу.</p> <p>У осталим зонама ван зоне Центар, објекти се могу градити у оквиру зоне градње.</p>
2.1.9. уређење зелених и слободних површина парцеле	
	<p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.</p> <p>Минимални проценат уређених зелених површина на парцели = 40%. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.</p> <p>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП "Зеленило".</p> <p>Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од 25м²/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м²/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална.</p> <p>Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара, шибља и цвећа и око 30% четинарских или зимзелених врста.</p> <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.</p>
2.1.10. услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
2.1.10.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама	<p>Сви објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–</p>

	<p>бетонски застори (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.</p> <p>Колски приступи повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 3,0 до 5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката. За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле и спортско – пословне комплексе потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице.</p> <p>Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.</p> <p>Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).</p> <p>Приступе свим објектима обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС" број 18/97).</p> <p>Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.</p> <p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p>														
<p>2.1.10.2. Паркирање на парцели</p>	<p>Код изградње нових објеката и реконструкције постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума</p> <table border="0"> <tr> <td>- хотели</td> <td>1ПМ/2-10 легајева у зависности од категорије</td> </tr> <tr> <td>- управа и администрација</td> <td>1ПМ/60м² нето површине</td> </tr> <tr> <td>- трговина</td> <td>1ПМ/50м² продајног простора</td> </tr> <tr> <td>- ресторани, кафане, кафеи</td> <td>1ПМ/10 места</td> </tr> <tr> <td>- спортски садржаји</td> <td>1ПМ/8-10 гледалаца</td> </tr> <tr> <td>- управне зграде, банке и сл.</td> <td>1ПМ/50м² нето површине</td> </tr> <tr> <td>- складишта – магацини</td> <td>1ПМ/4-6 запослена (300м² нето површ.)</td> </tr> </table> <p>Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо, подужно или управно паркирање).</p> <p>У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.</p> <p>Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз минималне ширине 3,5м.</p> <p>У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином пролаза од 5,5м</p> <p>Уколико је паркинг површина на отвореном (у унутрашњем дворишту) треба да буде озелењено тако да на свака 3пм буде засађено 1 дрво.</p> <p>Уколико у оквиру ових објеката постоје и друге сродне делатности (фотокопирање, банка и сл.), одређивање броја паркинг места се одређује у складу са параметрима за ту намену, такође на парцели основног објекта – тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту и обезбеђују на сопственој парцели.</p> <p>Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико је то просторни услови то дозвољавају.</p>	- хотели	1ПМ/2-10 легајева у зависности од категорије	- управа и администрација	1ПМ/60м ² нето површине	- трговина	1ПМ/50м ² продајног простора	- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места	- спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца	- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине	- складишта – магацини	1ПМ/4-6 запослена (300м ² нето површ.)
- хотели	1ПМ/2-10 легајева у зависности од категорије														
- управа и администрација	1ПМ/60м ² нето површине														
- трговина	1ПМ/50м ² продајног простора														
- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места														
- спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца														
- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине														
- складишта – магацини	1ПМ/4-6 запослена (300м ² нето површ.)														

<p>2.1.10.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру мрежу</p>	<p>Водоводна мрежа: Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p>Канализациона мрежа: Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели. У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.</p> <p>Електроенергетска инфраструктура Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево. За спортско- пословне зоне потребно је за прикључење: Напајање будућих потрошача изводиће се преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз. За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвидени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.</p> <p>Телекомуникациона мрежа и објекти Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.</p> <p>Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства. Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p>KDS мрежа: KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.</p> <p>Термоенергетска инфраструктура: Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу.</p>
--	---

Топлификација**Котларница**

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

Препумпна станица (ППС)

У блоковима становања се могу градити:

у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини.

Предајна станица (ПС)

Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта.

Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника.

У блоковима становања се могу градити:

у оквиру објекта, на грађевинској парцели

Топловод

ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.

Гасификација**Општи услови за изградњу гасног прикључка**

Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са

унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим

условима:

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- цевовод мора бити безбедан од оштећења
- цевовод полагаати на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м

односно максимум 2,0м

- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м

- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен

- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом

- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев

- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења

- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије

било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.

- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње

- положај главног запорног цевног затварача се означава

- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу

ГМРС/РМРС/МРС

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

- Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро

	<p>ормарића</p> <p>Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта..</p> <p>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Прикључење објекта изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ. • За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. • Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топловоди и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објекта. • Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p>
<p>2.1.11. правила и услови за евакуацију отпада</p>	
	<p>У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p> <p>Препоручује се – где год се просторни и технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће.</p> <p>У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се оградивање оваквог простора парпетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6ц2,5ц3,5м и осовинским притиском од 10т.</p> <p>Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строгопоштовање хигијенско-техникухуслова. Уколико нема</p>

	<p>других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равной подлози са успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p> <p>Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: на 600м² управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.</p>
2.1.12. ограђивање грађевинских парцела	
	<p>Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.</p> <p>Врста и висина ограда зависе од намене комплекса који ограђују.</p> <p>Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м.</p> <p>Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.</p> <p>Ограда око спортских терена може бити висине по потреби за одређену врсту спорта, обавезно од транспарентних материјала а могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 1,00м.</p> <p>Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу разграђеног блока, на отвореној јавној површини (тргу, парку и сл.), не могу бити ограђивани.</p> <p>Није дозвољено ограђивање слободних зелених површина унутар отворених блокова и у унутрашњим јавним градским површинама разграђених блокова.</p> <p>Сви слободни простори унутар отворених и разграђених блокова третирају се као заједнички и свима доступни.</p> <p>Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима своје делатности.</p>
2.1.13. услови и могућности фазне реализације	
	<p>За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објеката дозвољено је фазно извођење уз услов да се објекат третира као јединствена/заокружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов.</p> <p>Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.</p>
2.1.14. посебни услови	
	<p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем</p>

	<p>стању предметни објект премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл.</p> <p>Није дозвољено постављати спољних јединица клима уређаја, вентилационих цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објекта у складу са важећим прописима и могу бити двонаменска, тј у мирнодопско време имати неку другу намену (паркирање, помоћне просторије и сл.). Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p>
--	---

Б2.4.2. Спортско-пословна намена

Спортско-пословни комплекс, део Блока 066, подзона Приобаље.

Намена површина

Основна намена овог простора је спортско-пословна. У оквиру тога комплекс треба обликовати као савремено архитектонско решење које треба да буде у складу са функцијама објеката и окружењем и да садржи отворене и затворене просторе и то тако да

- отворене просторе треба да чине:
 - игралиште за кошарку,
 - игралиште за рукомет (мали фудбал),
 - дечије игралиште,
 - отворени базен,
 - плато испред затвореног базена,
 - уређене зелене површине, и слично
- затворене просторе треба да чине:
 - затворени базен,
 - спортска хала,
 - пратећи садржаји базена и хале (ресторани, кафићи, пословне просторије, трговине ...),
 - пословно-трговинско-угоститељске простори,
 - хотел, и слично

Приступ копмлексу остварити са све четири стране "блока" на одговарајућим местима у зависности од пројекта. Треба омогућити пешачку комуникацију кроз "блок" чиме би се остварила веза центра града са реком, а из бочних приступних саобраћајница (које су управне на улицу Мученичку и на реку) остварити колске приступе подземним гаражама.

Одлуком о утврђивању степена угрожености насељеним местима у општини Панчево са рејонима угрожености и одређеним врстама и обимом заштите у тим рејонима, (донете од стране РС Министарство одбране ОШЦЗ Панчево, од 08.06.1992.год.) Панчево је сврстано у први степен угрожености, а простор који је предмет овог плана, налази се у најугроженијој зони. Обзиром да се у овом спортско-пословном комплексу планира изградња подземне гараже, на основу горе наведене Одлуке инвеститор је обавезан да изгради двонаменско сколониште које ће се користити као подземна гаража - поштујући приликом градње све важеће прописе, стандарде и правила струке (у погледу обима заштите, обезбеђивања прилаза и излаза, опремљености инсталацијама, итд.). Изузетно, инвеститор се може ослободити изградње склоништа из техничких или других оправданих разлога, али се тада у поменутиим условима утврђује обавеза инвеститора да уплати накнаду за изградњу склоништа.

Напомена: У оквиру комплекса НЕ дозвољава се ни један облик становања.

Регулација

Изградњу у оквиру комплекса извести према потребама корисника, правилима и прописима који важе за изградњу објеката одређене намене, а у оквиру следећих параметара:

- максимални индекс заузетости износи 0,80
Напомена: отворени спортски терени, евентуални површински паркинг простори у оквиру комплекса, улазе у калкулацију индекса заузетости. Остатак од 0,20 морају бити уређене слободне/зелене површине и пешачке комуникације.
- максимални индекс изграђености износи 2.3
- максимална дозвољена спратност објеката у комплексу је:
 - за објекте који се налазе на угловима комплекса = П+3
осим за угаони објекат који се налази на простору према објекту "Ветрењача" који је максималне дозвољене спратности П+2
*без могућности извођења поткровља
 - за део објекта који се налази изнадпешачког пролаза у комплекс = П+3
*без могућности извођења поткровља
 - за остале објекте у комплексу = П+2
*без могућности извођења поткровља
 - за објекте ка кеју (који се налазе између угаоних објеката) = П+1
*без могућности извођења поткровља
- за објекте хале, чија је спратност П+1, и базена, чија је спратност П, неће се примањивати одредбе максималне висине венца дефинисане овим планом, већ ће се кота венца дефинисати пројектном документацијом а у складу са важећим прописима за ову врсту

објеката

- дозвољава се изградња дела базена у склопу објекта хотела, за који ће се примењивати одредбе плана које важе за хотел
- сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидролошке природе
- максимална висина венаца у комплексу је:
 - за објекте спратности П = 4.80м
 - за објекте спратности П+1 = 8.40м
 - за објекте спратности П+2 = 12.00м
 - за објекте спратности П+3 = 15.60м

Општи услови уређења комуналне инфраструктуре

Мрежа саобраћајних система са нивелацијом терена

Положај спортско-пословног центра планираног на катастарској парцели топ.бр. 8106/15 К.о. Панчево, просторно је дефинисан деоницама ободних градских саобраћајница Мученичка, Светозара Милетића, новопланираном приступном саобраћајницом и кејом на Тамишу. Трасе ободних саобраћајница просторно су дефинисане осовински, координатама осовинских тачака приказаних на приложеном ситуационом решењу. За наведене саобраћајнице урађени су карактеристични попречни профили у Р 1:100 који су дати у прилогу плана.

Деоница саобраћајнице Мученичке дефинисана је осовинским тачкама Т05, Т08 и Т28'. Просечна ширина саобраћајнице износи око 19м, а од планираних саобраћајних површина садржи: коловоз ширине 6,5м, паркинг просторе за путничке аутомобиле за управно и подужно паркирање са стандардним местима 5,0ц2,5м и пешачке стазе ширине од 2,0 до 4,0м.

Деоница саобраћајнице Светозара Милетића дефинисана је осовинским тачкама Т05, Т06 и Т07. Просечна ширина ове саобраћајнице износи око 22,0м, а од саобраћајних површина садржи коловоз ширине 6,0м, паркинг просторе за путничке аутомобиле стандардних габарита 5,0ц2,5м за управно паркирање и пешачку стазу ширине 2,5м. Завршетак ове саобраћајнице према кеју, могуће је остварити као окретницу како би долазак и одлазак возила могао да се одвија несметано и без задржавања. Кружни ток се мора извесити у свему према правилима и условима за такву врсту саобраћајнице. Такође, на раскрсници улица Мученичке и Светозара Милетића, постоји могућност увођења кружног тока.

Новопланирана приступна саобраћајница дефинисана је осовинским тачкама Т28', В7', В8' и П17'. Ширина ове саобраћајнице планирана је на 10,5м. На захтев и сагласност инвеститора спортско-пословног центра грађевинска линија умерена је за 3,0м од границе парцеле и формирана је пешачка стаза. Попречни профил саобраћајнице садржи следеће површине: коловоз ширине 5,0м, пешачке стазе и зелене површине.

Простор партера од завршетка коловоза саобраћајнице Светозара Милетића и завршетка коловозановопланиране приступне саобраћајнице (у продужетку ул. Игњата Барајевца) па до тамешког кеја треба обрадити тако да се пешацима и бициклистима омогући приступ шеталишту (кеју).

Пешачке приступе спортско-пословном центру треба остварити са пешачких стаза ободних саобраћајница а колске прикључке из правца продужетка саобраћајнице Светозара Милетића и новопланиране приступне саобраћајнице у продужетку ул. Игњата барајевца (економски прикључци, прикључци за подземну гаражу, улази за интервента возила). Ширине коловоза прикључних саобраћајница су мин. 5,0м.

План и уређење унутрашњих саобраћајних површина спортско-пословног центра урадиће инвеститор-пројектант на основу потреба планираних садржаја и намене објеката. Пројектант треба да решењем омогући колске и пешачке приступе планираним објектима у комплексу и испуни услове за противпожарну заштиту. Објекти за масовно окупљање морају да испуне услове важећег правилника који регулише неометано кретање старих особа, деце, инвалидних и хендикепираних лица. Имајући у виду да је под објектима планирано око 30.500м² бруто површине (надземно), и да на сваких 70м² бруто површине треба обезбедити 1 паркинг/гаражно место, за потребе овог комплекса неопходно је обезбедити око 435 места за стационарни саобраћај. На основу намене и карактера планираних објеката за исказани број потребних паркинг места предлаже се корективни фактор $k=0,6$. Прихватајући предложени корективни фактор минималан број потребних места износио би око 261 паркинг место. Потребан број места обезбедиће се у ободним саобраћајницама и у оквиру комплекса (подземна гаража и површински паркинг простори). У ободним саобраћајницама обезбедиће се 82 паркинг места, а у оквиру самог комплекса ће се обезбедити преосталих 179 паркинг места. Паркинг места у ободним саобраћајницама су на јавном градском земљишту и нису резервисана за потребе предметног комплекса.

НАПОМЕНА:

Број паркинг места који је неопходно обезбедити у оквиру комплекса у директној је вези са оствареном квадратуром и наменом у оквиру спортско-пословног центра, и у зависности од пројектованог и изведеног стања он може да варира (буде већи или мањи), али увек мора да задовољи горе наведене параметре.

За предложено ситуационо решење урађено је нивелационо решење које је усклађено са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем кишне канализације при чему је вођено рачуна о архитектонском обликовању објеката и терена.

За пројектовање и изградњу унутрашњих саобраћајних површина и објекта инвеститор-пројектант дужан је да се придржава важећих закона, стандарда, прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту површина и објеката.

За предложено ситуационо решење саобраћаја, пројектом дати решење регулисаности саобраћаја применом стандардне саобраћајне сигнализације у складу са важећим Законом и Правилником.

Мреже инфраструктурних система***Водовод***

Посматрани блок се ослања директно на улицу Мученичку. У овој улици постоји изграђен градски водовод, На једном мањем делу је пречник уличне мреже 100мм а даље се наставља мрежа пречника 80мм. Постојећа дистрибутивна мрежа $\varnothing 80$ је грађена пре тридесет година од азбест-цементних цеви.

Снабдевање потрошача санитарном водом, обезбедиће се изградњом дистрибутивне водоводне мреже унутар предметног комплекса са прикључењем на уличну мрежу градског водовода према претходним условима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево бр Д-306 од 23.11.2006.г. и бр. Д-360 од 07.02.2008.г. За предметну парцелу (комплекс) предвидети потребан број прикључака за објекте на парцели, с тим да се тачан број и положај прикључака може утврдити једино уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Панчево. Прикључење извршити на градски водовод у улици Мученичкој који је неопходно претходно реконструисати.

Постојећа дистрибутивна мрежа $\varnothing 80$ и $\varnothing 100$ у улици Мученичкој (од Браће Јовановић до Николе Тесле) и Браће Јовановић (од Вука Караџића до Мученичке) је недовољна за снабдевање планираних потрошача на датој локацији. Из тог разлога се мора реконструисати водоводна мрежа у наведеним улицама, у смислу повећања њеног пречника на минимум $\varnothing 150$.

За новоформиране просторе унутар блока планира се дистрибутивна мрежа са обавезним постављањем спољних противпожарних хидраната.

Фекална канализација

У улици Мученичкој још увек не постоји изграђена градска канализација.

Евакуација отпадних вода из предметног блока обезбедиће се изградњом блоковске канализације унутар комплекса и прикључењем на градску фекалну канализацију према претходним условима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево бр. Д-306 од 23.11.2006.г. и бр. Д-360 од 07.02.2008.г. За предметну парцелу (комплекс) предвидети потребан број прикључака за објекте на парцели, с тим да се тачан број и положај прикључака може утврдити једино уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Панчево. Основни предуслов за изградњу и прикључење блоковске секундарне мреже је изградња фекалног колектора дуж улица Мученичке и Кеј Радоја Дакића. Овај колектор ће прихватити отпадне воде комплетног Приобаља. Дозвољава се само један прикључак парцеле (комплекса) на будући градски колектор.

Атмосферска канализација

Главни реципијент за овај део града је постојећи зидани колектор дуж улица Мученичке и Кеј Радоја Дакића. Овај зидани колектор тренутно функционише али због делимичне засутости и урушености често има проблема и неопходних интервенција. На њега је прикључена и фекална канализација скоро свих домаћинстава у улицама Мученичкој и Кеј Радоја Дакића.

Евакуација атмосферских вода са посматраног простора обезбедиће се изградњом блоковске атмосферске канализације која ће се прикључити према претходним условима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево бр Д-270 од 05.04.2002. на постојећи колектор у улици Мученичкој. Овај зидани колектор тренутно функционише али је неопходно извршити његово чишћење и санацију са укидањем дивљих фекалних прикључака.

Електроенергетика

На простору посматраног блока налази се недавно саграђена трафо станица ТС 20/04КВ (преко пута објекта ДДОР), за потребе ДДОР-а и угоститељског објекта "Ветрењача". Овом Изменом и

допуном ПДР предложено је да се ова трафо станица измести на нову локацију а разлог је неусаглашеност постојећег стања са новим решењем којим КК "ДИНАМО" планира изградњу Спортско пословног центра на предметној локацији. Предложена нова локација за ТС је на парцели топ.број 8106/14, чији је корисник општина Панчево. Техничке услове за измештање постојеће трафо станице и изградњу нове - а за потребе Спортско пословног центра - дати су техничком информацијом Електродистрибуције Панчево број ДЗ/ДЗ.5.30.2-4356/06. од 15.10.2006. Приликом измештања постојеће ТС "ДДОР" на нову локацију, потребно је створити техничке услове за снабдевање постојећих потрошача, који се из ове трафо станице снабдевају електричном енергијом, а према према Акту о урбанистичким условима за изградњу НН кабла на кат.парцели бр. 8106/4 К.о. Панчево, број IV-10-350-703/2007 од 13.08.2007.год.. Пре него што се приступи дислоцирању трансформаторске станице "ДДОР", потребно је за спортско пословни центар изградити нову трафо станицу потребне снаге. Напајање трансформаторских станица предвидети двострано кабловски са најповољнијег места прикључења, а на основу услова Електродистрибуције Панчево. Напајање спортско пословног центра извешће се из нове трафо станице, која ће се изградити у оквиру објекта спортске хале најмање снаге 2x 630КВА, 20/04КВ. Тачна снага дефинисаће се на основу идејног, односно, главног пројекта. Све трошкове измештања постојеће трафо станице "ДДОР" сносиће инвеститор. Изградња трафо станице, нисконапонског развода, јавног осветљења у оквиру комплекса спортско пословног центра радиће се на основу идејног, односно главног пројекта.

Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење Комплекса КК "ДИНАМО" на телекомуникациону мрежу вршиће се на основу услова Телеком Србија број 09/332332 од 29.11.2006.год. У самом комплексу треба монтирати МСАН (централа) у неком од објеката. Централа ће се прикључити на ИС ПОШТА-6 помоћу оптичког кабла кроз ТТ канализацију у ул. Петра Драпшина и Браће Јовановић. Кроз зграду, телефонски развод ће се разводити на основу идејног односно главног пројекта.

Термоенергетика

На предметном подручју егзистира део прстена градског гасовода ДН200, садашњег радног притиска од 3 бара, са могућношћу повећања на 6 бара. Такође на овом подручју егзистирају и делови изграђених дистрибутивних гасовода који се напајају из изграђене реонске мерно регулационе станице (РМРС 3) у Приобаљу.

Предметно подручје у Приобаљу, где је очекивана територијална густина топлотног оптерећења велика и где су углавном заступљени простори пословања и објекти спорта (спортско-пословни комплекс) снабдевање топлотном енергијом ће се вршити централизованим системима из постојећих који се налазе у непосредној близини тј. контактном подручју као што је котларница Вука Караџића и новопланираних топлорних извора.

Треба тежити томе да се за више заинтересованих потрошача изграде заједнички већи топлотни извори што умногоме појединастује изградњу, експлоатацију и рационалише потрошњу топлотне енергије. При оваквом одређењу мора се водити рачуна о режиму потрошње топлотне енергије појединих потрошача како у погледу времена загревања тако и у погледу топлотног медија и адекватног мерења утрошка топлотне енергије за сваког корисника.

Због начина коришћења хале и због велике уштеде и рационалне потрошње енергије за време тренинга, може се планирати и коришћења гаса уз употребу ИЦ (инфрацрвених) гасних грејача. У ободу комплекса су постављене трасе дистрибутивних гасовода за могућност снабдевање гасом. Прикључивање на гас ће се вршити према условима дистрибутера гаса.

Избор начина грејања објектата зависиће од потребе инвеститора, пословне политике, економске оправданости а све у складу са уштедом енергије, заштитом животне средине уз поштовање свих законских норматива и стандарда.

Зелене и рекреативне површине

Слободне просторе треба користити за подизање зелених насада у циљу заштите комплекса од негативних утицаја околних саобраћајница, подизања естетских вредности самог комплекса и др. Потребно је да се зелене површине унутар комплекса јаве као део целокупног озелењавања слободне површине дуж Тамиша и да се уклопе у систем зеленила централне зоне града. Ова зелена површина захтева уређење у пејсажном стилу, као и околни простор. Такође, избор врста требало би да буде у складу са изворном фитоценозом. То не искључује унос врста које не припадају овој фитоценози, али не смеју да су у колизији са њом. Такође је потребно уносити четинаре, али само као солитерна стабла или у мањим групацијама, а све у интересу повећања естетских вредности зелене површине. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од

25м²/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м²/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална.

Спортске терене уклопити у зеленило тако што ће се око њих формирати зелени масиви који ће их визуелно и звучно одвајати од других делова зелене површине.

Посебни услови уређења

- Измена регулације у Плану подразумева и померање позиције грађевинске линије према условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад од 16.11.2006.год. бр. 02-1335/4 са 15м од кејског зида на 9м од кејског зида. У складу са овим условима дозвољено је коришћење зоне ка кејском шеталишту.
- Према условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву бр.811/2 од 14.12.2006.год. и бр.102/6 од 16.04.2007.год., као и Решења Покрајинског секретаријата за образовање и културу бр.633-00003/2007-02 од 26.03.2007.год., одобрено је измештање споменика културе који се тренутно налази на предметној парцели 8106/15, ван граница поменуте парцеле. Измештање предметног споменика на нову локацију – парцелу бр. 3889/10 К.о. Панчево - извршити у свему према одредницама наведених докумената.
- Приликом урбанистичко-архитектонског обликовања овог простора мора се посматрати комплекс у целини, тако да сви објекти буду стилски, обликовно и у погледу материјализације уједначени и компатибилни.
- Дозвољена је етапна изградња али уз поштовање претходно изнетог става, тј. сви објекти морају бити међусобно естетски усаглашени.
- Уколико се пословни објекат који представља стечену обавезу из става 2.3. дислоцира, инвеститор ће паркирање обезбедити изградњом паркинг/гаражних места у оквиру комплекса - а који морају бити предмет прве наредне етапе изградње. Уколико инвеститор није у могућности да комплетно паркирање за прву и другу етапу реши на сопственој парцели, дужан је да разлику (максимално 82 паркинх/гаражних места) партиципира надлежном предузећу, а у складу са општинском одлуком. Свака следећа етапа условљена је обавезом обезбеђења паркинг/гаражних места на сопственој парцели до испуњавања услова из погралвља 4.1.8.2.1. овог Плана, односно, разлику која се не може остварити у комплексу инвеститор је дужан да партиципира надлежном предузећу до максимално дозвољених параметара.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила за образовање грађевинске парцеле

Утврђивање регулационих и грађевинских линија

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница и тамешког кеја, и то као регулационе линије по постојећој граници парцеле-комплекса и као планиране регулационе линије.

Ширине регулационих линија саобраћајница дате су на графичком прилогу.

Услови за образовање грађевински парцела

Планом су дефинисани услови за парцелацију грађевинског земљишта обухваћеног планом. Услови су дефинисани за: јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.

Грађевинску парцелу број 1 образовати од делова катастарски парцела број 8106/14 и 8046 К.о. Панчево.

Грађевинску парцелу број 2 образовати од делова катастарских парцела број 8046, 8106/4 и 3899/10 К.о. Панчево.

Грађевинску парцелу број 3 образовати од делова катастарских парцела број 3889/10 и 8106/4 К.о. Панчево.

Грађевинску парцелу број 4 образовати од дела грађевинске парцеле број 3881/1 К.о. Панчево.

У случају неслагања бројева катастарских парцела важе подаци са графичког прилога и они који се воде у РГЗ у Панчеву.

Услови парцелације за јавно грађевинско земљиште дати су на графичком приказу Б13а (План поделе грађевинског земљишта).

За планиране саобраћајнице и тамешки кеј неопходна је препарцелација.

Постојећа парцелација у оквиру спортско-пословног комплекса се може задржати или се комплекс може парцелисати у складу са његовим функционално-техничким и просторним целинама, с тим да минимална површина парцеле износи 140m^2 , а минимална ширина фронта парцеле 7.00м.

Приликом евентуалне парцелације индекс изграђености и индекс искоришћености примењиваће се кумулативно за цео комплекс, а према одредницама дефинисаним у поглављу 4.1.8.1. овог Плана, односно, неће се примењивати на новоформиране парцеле појединачно.

Према и на суседним парцелама у оквиру комплекса, дозвољава се формирање отвора, одводњавање атмосферских вода, изградња грађевинских елемената, провлачење инфраструктуре за потребе комплекса или за потребе појединачног објекта, остваривање унутрашњих саобраћајних површина, коришћење свих гаражних или паркинг места и осталих услова дефинисаних овим Планом.

Правила изградње саобраћајница са нивелацијом

Услови за изградњу и опремање деоница ободних градских саобраћајница остају непромењени и дати су у посебном поглављу у ПДР дела центра Панчева -друга фаза - Приобаље.

Правила изградње и прикључења инфраструктурних система

Водовод

Цевни материјал усвојити према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Трасе водоводне мреже су дефинисане на синхрон плану комуналне инфраструктуре. Минимална дубина полагања ценовода је 1,00-1,20м од темена цеви у зависности да ли је траса у зеленом појасу или саобраћајници. Обавезно је постављање спољних хидраната према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Прикључци за потрошаче се могу извести преко водомерног шахта само на улични водовод пречника до $\varnothing 150$ док је прикључење на $\varnothing 300$ и $\varnothing 500$ дозвољено само уз посебну сагласност надлежног ЈКП-а. Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода прописује надлежно јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Панчево.

Фекална канализација

Цевни материјал усвојити према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Трасе фекалне канализације дефинисане су на синхрон плану комуналне инфраструктуре. Хоризонтална растојања између суседне уличне канализације или водовода не смеју бити мања од 2,50 метра. Вертикално укрштање са водоводом извести тако да је канализација дубља за минимум 0,50 метара.

Дубину уклапања ускладити са укрштањима осталих инсталација, али тако да фекална канализација буде најдубља и не плића од 1,50м од темена цеви. Прикључак извести преко ревизионог шахта потребних димензија са потребном каскадом. Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење фекалне канализације прописује надлежно јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Панчево.

Атмосферска канализација

Трасе уличне атмосферске канализације су дефинисане на синхрон плану инсталација и уличним профилима. Дубине ускладити са дубинама осталих инсталација, а у складу са важећим техничким прописима. Пројектовање појединих колектора мора се вршити у складу са идејним решењем атмосферске канализације Панчева. Неопходно је унутар блокова (дворишта и пасажи) изградити систем атмосферске канализације, ригола, каналета и сливника.

Прикључење дворишта, пасажа и стамбених комплекса је могуће само на улични шахт атмосферске канализације са каскадом. Начин прикључења корисника, као и посебне услове за пројектовање и грађење канализације, прописује надлежно јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Панчево.

Електроенергетика

Објекте прикључити кабловски, каблом типа ПП, потребног пресека, без настављања. На приступачном месту, на објекту, уградити орман мерног места. Орман мерног места треба да буде у складу са техничким условима за извођење прикључка на 0.4КВ мрежу Електровојводине. По правилу енергетске каблове од других инсталација полагаати на растојању од 1,00м, Ово растојање може да се смањи ако се каблови поставе у заштитне цеви. Електроенергетске каблове полагаати најмање 0,50м од темеља објекта и ,00м од саобраћајница. При укрштању енергетског кабла са саобраћајницом и/или стазом, кабл поставити у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90° . Није дозвољено полагање енергетских каблова изнад или испод цеви водовода и

канализације. Каблове високог, ниског напона и јавне расвете поставити у исти канал, тамо где је то потребно. Јавну расвету урадити на металним или канделаберским стубовима са одговарајућим светилкама, водећи рачуна да се уклопе у опште осветљење амбијента. Пројектовати адекватно заштитно уземљење према важећим техничким прописима за ову врсту објеката. Приликом пројектовања придржавати се свих важећих техничких прописа који регулишу ову област.

Телекомуникациона инфраструктура

Прикључак на јавну ТТ мрежу предвидети одговарајућим каблом од објекта до резерве у мрежи. У објекту предвидети извод за унутрашњу монтажу одговарајућег капацитета. У објекат зграде ући са две цеви $\varnothing 75$. Дубина укопавања каблова у земљаним рововима је 0,80м. При укрштању са саобраћајницама ТТ каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90° .

Приликом укрштања и паралелног вођења ТТ каблова са другим инсталацијама придржавати се важећих техничких прописа. Сам начин прикључења планираних објеката, дат је на графичком прилогу, што треба разрадити на нивоу идејних, односно главних пројеката.

Термоенергетика

Планирана предметна изградња захтева неопходност измештања сегмента постојећег градског гасовода, који сече предметни комплекс, од тачке Г1 до Г2. Исти је потребно изместити у улични профил (јавну површину) у трасу дефинисану у графичком прилогу и према условима надлежног дистрибутера гаса.

Треба тежити томе да се за више заинтересованих потрошача, изградње заједнички већи топлотни извори, при чему водити рачуна о режиму потрошње топлотне енергије појединих потрошача како у погледу времена загревања тако и у погледу топлотног медија и адекватног мерења утрошка топлотне енергије за сваког корисника.

Снабдевање топлотном енергијом предметног подручја, вршити централизованим системима:

- из постојећег топлотног извора, који се налази у непосредној близини тј. контактном подручју, или
- из новоизграђеног топлотног извора у планираном комплексу

У духу рационалне потрошње енергије, као алтернативни систем се може планирати директно коришћење гаса, употребом ИЦ (инфрацрвених) гасних грејача за халу, комби гасних бојлера и сл. Начин снабдевања топлотном енергијом и енергентом је одлука самог инвеститора.

Овакво опредељење изискује, пре издавања урбанистичких услова, израду посебног елабората - идејног пројекта термоенергетике за предметно подручје, на бази тачно дефинисаног конзума појединих дефинисаних потрошача. Истим је потребно тачно дефинисати поједине системе снабдевања топлотном енергијом и енергентом, са спољним разводним мрежама - топоводима и гасоводима и припадајућим објектима - МРС, котларницама, подстаницама, шахтовима итд.

Капацитети нових термомашинских инсталација димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи на овом подручју.

За исправно и безбедно функционисање система инсталација тј. цевовода предвидети адекватну компензацију термичких дилатација, термичку изолацију, антикорозивне заштите, а цевоводе поставити са прописним падовима и по потреби системима за одводњавање. На прикључцима појединих потрошача према потреби предвидети елементе за затварање. Водити рачуна о уклапању и повезивању новопланираних инсталација са постојећим припадајућим инсталацијама, тако да чине јединствене системе.

Прикључење објеката изводити најкраћим путем, окомито на постојећу или планирану термомашинску инсталацију – дистрибутивну мрежу у улицама (јавним површинама) на коју објекти имају директну везу.

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

Даје се могућност фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и доградње комплекса.

Техничку документацију као и извођење термоенергетске инфраструктуре (примарне и секундарне -дистрибутивне мреже и прикључака) и објеката, радити у складу са позитивним законским прописима, стандардима, нормативима који дефинишу ову област као и интерним стандардима и условима / сагласностима надлежних предузећа која газдују сатим инсталацијама тј. дистрибутера. Осим ових наведених правила, придржавати се и опшних правила уређења и изградње, наведених у основном Плану детаљне регулације (Сл.лист општине Панчево бр. 15/2005), који се односе на шире подручје као и посебних датих услова за предметно подручје од надлежних дистрибутера:

ЈКП Грејање Памчевобр.ТР/УО-984 (Г-3598) од 14.12.2006 и ЈП Србијагас, РЈ Дистрибуција Панчево бр.03-06-4320/1 од 10.10.2006 и бр.03-06-5996/1 од 14.12.2006.год

Правила изградње и уређења зелених и рекреативних површина

Зеленим површинама треба да се да првенствено естетска улога. То се може постићи подизањем насада високе вегетације у пејсажном стилу, чије деловање треба употпунити жбунастом вегетацијом и цветним површинама неправилног облика на местима по избору пројектанта - инвеститора.

Локација ове зелене површине захтева уређење у пејсажном стилу. Такође, избор врста мора да је у складу са изворном фитоценозом. То не значи да је искључен унос врста које не припадају овој фитоценози, а нису у колизији са њом. Такође је потребно уносити четинаре, али само као солитерна стабла или у мањим групацијама, а све у интересу повећања естетских вредности зелене површине.

Спортске терене уклопити у зеленило тако што ће се око њих формирати зелени масиви који ће их визуелно и звучно одвајати од других делова зелене површине.

Деловање високе вегетације употпунити жбунастом вегетацијом, при том водећи рачуна да се током читаве године јављају врсте са изузетно декоративним деловима хабитуса (лист, цвет или плод). Све слободне површине затравити. На средишњим слободним површинама постављати солитерна стабла лишћарске дрвенасте високе вегетације са изразитим естетским вредностима свих делова хабитуса током читаве године. Због значаја објеката, а за брзо оформљавање зелене површине, за формирање травњака користити већ формиране бусене. Садни материјал мора бити расаднички однегован, са крошњом на мин. 1,5м од кореновог врата за лишћарску вегетацију, или од самог тла за четинарску вегетацију, без ентомолошких, фитопатолошких или физичких оштећења. Приликом формирања зелених површина водити рачуна о оптималном растојању високе вегетације од спортских терена.

Овакви објекти, односно њихова окружења, изискују да се приликом садње изведу екстремно квалитетне мере садње које ће омогућити висок степен успешности садње и допринети брзини формирања партерног зеленила. Уједно је неопходно да се у првој години након усадње спроводе интензивне мере неге.

У оквиру профила саобраћајнице Мученичке мора да се изостави дрворед због оптерећења профила инсталацијама. Неопходно је формирање дрвореда дуж Кеја на Тамишу, као и у улици Светозара Милетића. Саднице морају бити расаднички однеговане са формираном хабитусом на мин. 0.2м од кореновог врата, без ентомолошких, фитопатолошких или физичких оштећења. Приликом израде пројекта озелењавања, а при избору врста водити рачуна о климатским условима као и о намени простора.

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

За све остало (правила уређења, правила грађења и друго) важе одреднице Плана генералне регулације ЦЕЛИНА 1 - ШИРИ ЦЕНТРА (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ).

Б2.4.3. Зелене површине - паркови

Парк Народна Башта, Блок 149, целина Тесла

За овај простор је 2006. године урађен ПДР парка Народна Башта у Панчеву („Сл.лист Општине Панчево“, бр.18/06).

СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

На простору Народне Баште налази се станица за препумпавање фекалних вода. Обзиром да је у функцији и једна је од четири црпне станице које обезбеђују функционисање градског система фекалне канализације, није могуће њено измештање тако да за сада, остаје у оквиру овог комплекса.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

НАМЕНА ПОВРШИНА

Простор Народне Баште је, на основу свог културно-историјског и еколошког значаја, у процесу добијања статуса непокретног културног добра - знаменитог места са заштићеном околином и статуса заштићене природе, тако да се одређивање намене мора вршити са тим у складу, односно уз стриктно поштовање услова Завода за заштиту споменика културе и Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" број 47/2003, члан 41 и 42).

Главни улаз у Народну Башту остаје онај из правца болнице. Неопходно је реконструисати улазну капију, уредити плато испред капије и то репрезентативним поплочавањем, зеленилом, расветом и поставити пано са планом Баште и легендом садржаја који се у њој могу наћи. Остали, секундарни, улази налазе се на угловима Баште а, осим њих, постоје и бочни који се налазе дуж ободних улица. Сви се налазе на доминантним прилазним пешачким правцима.

Главне пешачке стазе су задржане и треба их уредити сразмерно значају: поплочавањем, расветом, мобилијаром, зеленилом, цветним алејама и сл.

На месту сусрета ова три правца планиран је кружни трг са музичким павиљоном у центру, који представља реплику оног из 1905. године, и партерним зеленилом.

У продужетку ка улици Првомајској планиран је један мањи трг у чијем ће средишту бити постављен споменик бригадном генералу Михајлу Михаљевићу, по чијем је пројекту и настала Народна Башта 1829. године.

Објект бивше трафо-станице се задржава и добија нову намену као угоститељски објект (ресторан, пицерија, пивница, посластичарница и сл.). Изглед објекта треба осавременити и ускладити са новим, савременим стилем Народне Баште.

Објект црпне станице за фекалне воде из техничких разлога није могуће изместити и зато је планирана реконструкција фасада и ограђивање самог објекта савременим материјалима (рефлексивним стаклом, зеленилом), да би се визуелно закљонио од погледа корисника парка и уклопио у нови амбијент. Такође је потребно технички решити проблем непријатних мириса који се осећају из објекта и ремете коришћење парка.

У делу Баште који се граничи са болничким комплексом планирано је постављање реплике павиљона (индустријског, занатског или павиљона домаћих производа) са индустријске пољопривредне изложбе одржане 1905. године. Око њега се налази мањи плато а на прилазном правцу трг који омогућава репрезентативно сагледавање објекта. Примерено културно-историјском значају овог објекта, он је намењен за музеј Народне Баште, затим за приказивање и сталну продајну изложбу сувенира, производа старих заната и домаће радиности из разних историјских периода карактеристичних за Панчево, канцеларије, кафе-послестичарницу, чајданицу и пратеће садржаје (санитарне просторије и сл.).

Дуж целе границе Народне Баште и болничког комплекса планирана је визуелна и физичка баријера у виду каскадног зеленила.

Према Пастеровој улици планиран је паркинг простор, затим издигнута зона каскадног зеленила која га визуелно одваја од Баште и на коју се може надовезати неколико редова трибина (пратећи каскаде) са погледом на трг и Народну Башту.

Испред тргаје планирана водена површина коју технолошки треба пројектовати тако да се у зимском периоду може користити као градско клизалиште на отвореном. Ту је планиран простор и за угоститељски објект.

Простор Народне Баште према улици Војвођански булевар планиран је за градњу објекта који би искористили постојећу денivelацију терена тако да ка Народној Башти имају П+1+Пк/Пс а ка улици П+Пк/Пс.

У њима се могу налазити: административни садржаји (управа Баште, редарска служба, служба за одржавање и сл.), стаклена башта-оранжерија, стална продајна изложба разних садница, продавница малих животиња. Затим, овде се може организовати градски еколошки центар који ће објединити све организације које се баве овом темом, еколошка радионица, тематска библиотека и књижаре са литературом о природи и њеном одржању, медијатека, интернет кафе, простор угоститељског типа и сл. Овде се може организовати простор и за целодневни и за краћи боравак деце, у смислу одржавања наставе у природи, разних радионица/играоница, обезбеђења простора за децу са посебним потребама. Затим, треба обезбедити и простор за изнајмљивање опреме (бицикли, ролери, бадминтон, итд.).

Зелена површина испред објеката може се користити за разне изложбе, дечје игралиште са справама за различите узрасте и осталим одговарајућим мобилијаром. У осталим просторима баште зелене површине између стаза обогатити цветним алејама и композицијама, ниским растињем и сл. На одређеним просторима могу се поставити сеници а у средишту парка се може поставити један угоститељски објекат.

Приликом реализације свих садржаја, основна обавеза је очување зеленила а нарочито вредних садница, тј. могу се уклонити само оне саднице за које одобрење дају стручњаци ЈКП "Зеленило" (због старости биљке, болести и сл.).

КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКО НАСЛЕЂЕ

Генерално, основни услов за третман непокретних културних добара у овом Плану је поштовање и примена мера дефинисаних Законом о културним добрима ("Сл. гласник Републике Србије" бр.71/94) и Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС"бр.72/2009 и 81/09-исправка 64/2010-одлука УС и 24/2011), као и елаборат: "Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и мере заштите у плану детаљне регулације парка "Народна Башта" у Панчеву", број: 650/3 од 11.12.2003.г., који је урадио Завод за заштиту споменика културе у Панчеву и саставни је део овог Плана.

Народна Башта данас има статус Добра које ужива претходну заштиту, али је Завод за заштиту споменика културе у Панчеву покренуо поступак за утврђивање парка "Народна Башта" у Панчеву за непокретно културно добро - знаменито место и та процедура је у завршној фази.

ПЛАНСКА ОГРАНИЧЕЊА

Обзиром да се ради о подручју које представља непокретно културно добро - знаменито место са заштићеном околином и заштићену природу, интервенције у овом простору морају се предузимати врло пажљиво и одмерено, у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе и ЈКП "Зеленило", у складу са одредницама овог Плана и Закона о планирању и изградњи.

У подручју које се третира овим Планом није дозвољена ни једна намена која у било ком смислу нарушава или угрожава непосредну или ширу околину и није у функцији саме Баште. Намена површина и објеката, њихов изглед и начин коришћења, морају бити у складу са њеном основном функцијом - а то је парк. Значи, примат у сваком случају има зеленило, а објекти и остали садржаји треба да омогуће и употпуне комфоран (целодневни) боравак у овом простору.

Није дозвољено постављање киоска, тезги, монтажних објеката, зиданих објеката ван дозвољених зона, произвољно одабраног урбаног мобилијара или расвете и сл.

Дозвољено је постављање само информативних табли-паноа са планом Народне Баште и обележеним садржајима и правцима кретања.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

Постојећи објекти:

- Регулациона и грађевинска линија се поклапају.
- Постојећи објекти се задржавају у свом садашњем хоризонталном и вертикалном габариту. Могућа је промена изгледа и врсте кровног покривача али без доградње било какве етажне.
- Обзиром да објекат црпне станице за фекалне воде ни по намени ни по функцији није прикладан садржај једног парка, али се због техничких немогућности за сада не може изместити, дозвољено је постављање визуелне баријере-физичке структуре око објекта, која ће се налазити изван регулационе и грађевинске линије објекта - како је то приказано на графичком прилогу.

Планирани објекти:

- Регулациона и грађевинска линија се поклапају.
- Висина објеката према улици Војвођански булевар као и објекта на тргу, поред водене површине је:
 - П+Пк/Пс, из улице Војвођански булевар
 - П+1+Пк/Пс, из Народне Баште.
- Сви планирани објекти могу имати подрумске етаже.

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

Нови објекти могу се градити у зони градње.

Објекат својим најистуренијим делом на тлу мора бити у оквиру грађевинске линије.

Објекат који ће бити изграђен као реплика изложбеног павиљона из 1905. године мора бити у свему изведен према одредницама које дефинише Завод за заштиту споменика културе у Панчеву. Објекти према улици Војвођански булевар морају бити архитектонски (визуелно) уједначени. Ови објекти се могу изводити фазно али тако да свака фаза представља заокружену функционалну и архитектонско-грађевинску целину.

Није дозвољено остваривање приступа приземљима, сутеренским или подрумским просторијама на начин да ти приступи излазе ван регулационе или грађевинске линије.

Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (са препустима), нити он сме, на било који начин да излази из габарита зграде. Ако се планира, мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров, уписан у полукруг.

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа.

Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м код изградње класичног крова, и може имати 2,2м од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова.

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

Планирани објекти могу имати коту приземља максимално 0,20м изнад коте приступног тротоара а минимално не може бити нижа од нулте коте. Висинску разлику решити унутар објекта, тј. унутар регулационе и грађевинске линије - није дозвољено прекорачивање ових линија.

Изграђени објекти задржавају постојеће коте улаза, чак и ако не испуњавају неке од услова овог Плана. Ако се на постојећим објектима врше одређене интервенције, то мора бити у складу са овим Планом.

Око објекта црпне станице за фекалне воде треба поставити визуелну баријеру-физичку структуру (рефлективно стакло, одговарајућу конструкцију која ће "носити" зеленило и сл.).

На простору око објекта бивше трафо-станице а сада угоститељског објекта, дозвољено је формирање летње баште чија површина може износити максимално 100м² (која не мора бити компактна, тј. могуће је формирати неколико мањих повезаних површина) али мора бити поплочана тако да се не уклони и не оштети ни једна садница (осим уколико је ЈКП "Зеленило" није одредило за уклањање). Кота летње баште треба да буде у нивоу терена а поплочавање изведено одговарајућим плочама од природних материјала.

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА СА НИВЕЛАЦИЈОМ

За потребе комплекса Народне Баште планирана је изградња и реконструкција саобраћајних површина на ободним саобраћајницама и унутар комплекса.

Ободне саобраћајнице:

Реконструкција саобраћајнице Милоша Требињца планирана је од раскрснице са улицом Петра Прерадовића до раскрснице са саобраћајницом Првомајском.

Постојећи коловоз планиран је за реконструкцију и са постојећих 5.0м ширине проширује се на 6.0м ширине.

Улични тротоари се реконструишу по постојећим трасама и ширинама.

Изградња паркинг простора за путничке аутомобиле планирана је од раскрснице са улицом Петра Прерадовића до раскрснице са саобраћајницом Владимира Жестића са десне стране коловоза, посматрано из правца СУП-а према саобраћајници Првомајској. Други паркинг простор планиран је испред објекта бивше трафо станице, са леве стране коловоза, посматрано у наведеном правцу. Предметни паркинзи су планирани за управно паркирање са стандардним паркинг местима.

У саобраћајници Пастеровој планирана је изградња и реконструкција коловоза, паркинг простора и пешачке стазе од саобраћајнице Војвођански Булевар до ограде болнице. Реконструкција постојећег и изградња новог коловоза врши се по постојећој траси у ширини од 6.0м. Постојећи паркинг простори за ивично и управно паркирање са десне и леве стране коловоза се задржавају и реконструишу. Са леве стране коловоза планирана је изградња нових паркинг места за путничке

аутомобиле са управним системом паркирања. Изградња нових паркинг места врши се у продужетку постојећег паркинга према комплексу болнице.

Изградња нове пешачке стазе врши се са леве стране саобраћајнице, од саобраћајнице Војвођански Булевар до комплекса болнице. Планирана ширина стазе је 1.5 м.

На деоницама градских саобраћајница Војвођански Булевар и Првوماјска нису планиране инвестиције и исте се задржавају у изведеном-постојећем стању. Планираном изградњом у ободним саобраћајницама, Милоша Требињца и Пастеровој, обезбедиће се 130 паркинг места за путничке аутомобиле. У саобраћајници Милоша Требињца изградиће се 70 нових паркинг места а у саобраћајници Пастеровој 60 паркинг места (15 нових и 45 постојећих се реконструише).

Унутрашње саобраћајне површине комплекса:

За планирани комплекс и садржаје предвиђена је изградња парковских-пешачких стаза, пешачких платоа, интегрисаних пешачко-колских траса и паркинг простора за путничке аутомобиле.

По начину, карактеру и значају у парку су заступљене три врсте стаза:

- главне стазе - алеје (ширине око 4,0м), трасиране од главног улаза из правца болнице ка централном платоу парка, као и од централног трга ка насељу Стрелиште и раскрсници саобраћајница Првوماјска / Милоша Требињца;

- тзв. примарне стазе (ширине око 3,0м), које међусобно повезују планиране садржаје парка и олакшавају комуникацију;

- секундарне шетне стазе које су међусобно разликују по правцима траса и ширинама а намењене су шетњи кроз све делове парка, одмору и рекреацији.

Постојећим и планираним објектима у парку обезбеђен је непосредан пешачко или пешачко-колски приступ преко интегрисаних пешачко-колских траса.

Паркинг простор за путничке аутомобиле планиран је у северном делу комплекса према саобраћајници Пастеровој. Димензионисан је за двострано управно паркирање возила са стандардним местима 2.5x5.0м. Капацитет паркинга је 110 места а приступ паркингу остварује се са коловоза саобраћајнице Пастерове.

За све остало (правила уређења, правила грађења и друго) важе одреднице Плана генералне регулације ЦЕЛИНА 1 - ШИРИ ЦЕНТРА (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ).

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:**

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

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

Ступањем на снагу предметног Плана генералне регулације Целина 1 – ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево, која је као просторна целина дефинисана Генералним урбанистичким планом Панчева, престају да важе одредбе ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ГРАДА ПАНЧЕВА („Службени лист града Панчева“ број 14/08 и 16/08-исправка) за предметно подручје (Целину 1), као и планови детаљне регулације, преиспитани регулациони планови и преиспитани детаљни урбанистички планови за то подручје, донети у складу са раније важећим законима о планирању, а које су у супротности са планом генералне регулације.

Документација од значаја за спровођење-донети Планови детаљне регулације:**Измене у односу на плански основ:**

- топлана Центар код силоса

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

- План детаљне регулације насеља „Тесла“, Панчево (“Службени лист Града Панчева“ бр.12/11)
- План детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву (“Службени лист Града Панчева“ бр.31/11)
- План детаљне регулације подручја „Мали Рит“ у Панчеву (“Службени лист Града Панчева“ бр.--/12)

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

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

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

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Локације за даљу планску разраду су дефинисане на графичком прилогу: *Карта спровођења*.

Локације које се разрађују Планом детаљне регулације:

- Подцелина Котеж 2 (Блок 036)
- Део Блока 113 (у подцелини Котеж 1)

Рокови израду планова детаљне регулације

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

Општа правила уређења простора, правила и услови усмеравајућег карактера и остали услови уређења простора за даљу планску разраду**Смернице за локације које се разрађују Планом детаљне регулације**

Основни урбанистички показатељи за становање у отвореним градским блоковима:

Урбанистички параметри за ниво блока у отвореним градским блоковима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Мах. густина становника Ст/ха	Мах. густина запослених Зап/ха	Мах. Густина корисника (Ст+ Зп) / ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
блокови у централној зони	50-70% / 50-30%	100 - 200	100	300	30%
блокови ван централне зоне	Преко 80%/ до 30%	100 - 200	200	300	35 %
Нови блокови	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде На 5.0 м ² БРГП блока у плану детаљне регулације обавезно је обезбедити 1,0 м ² неизграђене слободне површине.				

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у отвореним градским блоковима

Индекс изграђености	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде
Степен заузетостиблокова средње изградње, до П+4+Пк	35% (на нивоу блока)
Степен заузетостиблоковима високе изградње (постојећи)	30% (на нивоу блока)
Процент озелењених површина на парцели	30% до 40% (на нивоу блока)
Дечија игралишта (3-11 година)	1 м ² /стан (мин. 100-150 м ²)
Висина за нове стамбене објекте	П+4+Пк(Пс) (22 м до коте венца)
Висина за нове пословне објекте	П+4+Пк(Пс) (22 м до коте венца)
Број паркинг места за становање	1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/ 70 м ² НГП

Растојања објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима

У односу на фасаду са стамбеним просторијама	1 x вишег објекта
У односу на фасаду са помоћним просторијама	1/2 x вишег објекта

Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом:

- Јавни објекти и комплекси – по потреби
- Простор за нову локацију Главне градске аутобуске станице у подцелини Аеродром (Блок 014)
- Простор за спортско-пословну намену у подцелини Аеродром (део Блока 006)
- Простор хотела Тамиш у целини Центар, подцелина Старо градско језгро, део Блока 067)
- Подцелина Здравствено-болнички комплекс (блок 146)
- Простори слободних блоковских површина у отвореним блоковима са вишепородичним становањем са компатибилним наменама које припадају јавном земљишту, а ради уређења ових површина – дефинисање унутар-блоковских саобраћајница, пешачких стаза, паркинг површина, простора за дечија игралишта, спортске терене, површине за активну и пасивну рекреацију и сл., у зависности од потреба локалног становништва и расположивог простора

- У разграђеним блоковима за просторе у делу са објектима вишепородичног становања са компатибилним наменама које припадају јавном земљишту, а ради уређења ових површина – дефинисање унутар-блоковских саобраћајница, пешачких стаза, паркинг површина, простора за дечја игралишта, спортске терене, површине за активну и пасивну рекреацију и сл., у зависности од потреба локалног становништва и расположивог простора
- Простор Народне Баште, за потребе изградње
- Површина унутар Блока 040 (подцелина Горњи град)
- Део Блока 034 (подцелина Горњи град)
- Пословни комплекси у оквиру Пословне зоне у подцелини Тесла 2 (Блок 148)
- Верски објекти, станице за снабдевање течним горивом и други објекти који захтевају посебне услове пројектовања

Овим планом се потврђују сви постојећи Урбанистички пројекти који су у складу са новим планским решењима, Урбанистички пројекти који су ушли у реализацију (издата грађевинска дозвола) или за комплексе (више објеката на парцели) који се реализује фазно, а чија је реализација започета.

Уколико постојећи урбанистички пројекат још увек није реализован (издата грађевинска дозвола) а није у складу са новим планским решењем неопходно је урадити нови урбанистички пројекат.

Локације за које се расписује јавни Конкурс а затим разрађује изградом Урбанистичког пројекта:

- Простор садашње Главне градске аутобуске станице у подцелини Шири центар (део Блока 9) након њеног пресељења у подцелину Аеродром
- Простор Барутане у подцелини Тесла 2 (Блок 133)
- Јавна површина – трг (део Блока 068) у подцелини Старо градско језгро, целина Центар
- Јавна површина – трг и припадајући објекти на простору око Црвеног магацина (део Блока 134) у подцелини Приобаље, целина Центар

За целину Старо градско језгро обавезна је верификација идејних решења на Комисији за планове и/или другом надлежном струковном телу на нивоу града.

Блоковска инфраструктура

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

Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана

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

Прелазне и завршне одредбе

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

Сходно члану 43 Закона о планирању и изградњи, поред горе предвиђеног броја примерака, План се ради евидентирања у Централном регистру планских докумената, потписује и оверава у једном примерку у аналогном и једном примерку у дигиталном облику и доставља Републичком геодетском заводу у року од 15 дана од дана објављивања планског документа у службеном гласилу.

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.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове урбанизма.

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

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

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА
Број: П-06-31/2012
Панчево: 04. април 2012. године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
ГРАДА ПАНЧЕВА
Тигран Киш, с.р.

С А Д Р Ж А Ј

Ред. бр.	ПРЕДМЕТ	Стр.
----------	---------	------

СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВА

153. План генералне регулације Целина 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево 1

*ИЗДАВАЧ: 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*