СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 40 ГОДИНА V | ПАНЧЕВО, 28. ДЕЦЕМБАР 2012. ГОДИНЕ | Акontација претплате 8.877,82 Цена овог примерка 1.196,00

424.

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 и 24/11), члана 39. став 1. тачка 5. и члана 99. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева” број 08/08, 04/09 и 05/12) и 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) Скупштина града Панчева, на седници одржаној 28. децембра 2012. године, донела је:

ОДЛУКУ
о доношењу Плана генералне регулације - целина 5 -Кудељарац и Новосељански пут иза Надела

Члан 1.

Доноси се План генералне регулације - целина 5 - Кудељарац и Новосељански пут иза Надела (у даљем тескту: План).

Члан 2.

Планом је обухваћен простор Кудељарског насипа и простор са обе стране Новосељанског пута иза реке Надел све до границе обухвата Генералног урбанистичког плана града Панчева, а са северозападне, северне и југоисточне стране поклапа се са границом Генералног урбанистичког плана града Панчева, дефинисаном граничним тачкама 9,10,11,12,13,14,15 и 16.

Укупна површина обухвата плана је 718 ха 93 ари 46 м2.

Члан 3.

Основни циљеви израде Плана су евидентирање грађевинског земљишта и његово рационалније коришћење, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, активирање простора који се не користе својим пуним капацитетом и увођење нових савремених, атрактивних садржаја, 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 урбанистичких пројеката.

Члан 4.

Саставни део ове Одлуке је План генералне регулације - целина 5 - Кудељарац и Новосељански пут иза Надела израђен од стране Јавног предузећа „Дирекција за изградњу и уређење Панчева” Панчево.

Члан 5.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА
БРОЈ II-04-06-45/2012
Панчево 28. децембар 2012. године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
Предраг Живковић, с.р.

425.

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 и 24/11), члана 39. став 1. тачка 5. и члана 99. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева” број 08/08, 04/09 и 05/12) и 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) Скупштина града Панчева, на седници одржаној 28. децембра 2012. године донела је:

О Д Л У К У
о доношењу Плана генералне регулације - целина 10 - Потамишје и градска шума у насељеном месту Панчево

Члан 1.

Доноси се План генералне регулације - целина 10 - Потамишје и градска шума у насељеном месту Панчево (у даљем тескту: План).

Члан 2.

Планом је обухваћен простор који је са северне стране ограничен јужном страном земљишта пруге Београд - Панчево до улице Димитрија Туцовића, ту се ломи и скреће на југ и југоисток тако што прати границу катастарске парцеле број 8023/1 - улица Димитрија Туцовића (десна страна) до улице Моше Пијаде (катастарска парцела број 8025), сече поменуту парцелу и наставља у правцу југозапада десном страном улице Моше Пијаде до реке Тамиш. Ту се граница ломи и иде у правцу југоистока и југа тако што прати леву страну реке Тамиш до ушћа реке Тамиш у реку Дунав тј иде границом између К.О. Панчево и К.о. Овча до преломне

тачке број 34. бд тачке 34 граница иде на североисток границом између К.о. Панчево с једне стране и К.о. Овча са друге стране до тачке број 35. Од тачке број 35 иде на север границом између К.о. Панчево и К.о. Овча до тромеђе К.о. Овча, К.о. Комарева Хумка и К.о. Панчево. У поменутој тромеђи граница се ломи и скреће на исток пратећи реку Тамиш до границе пружног земљишта пруге Београд - Панчево.

Укупна површина обухвата плана је 677 ха 31 ари 25 м2.

Члан 3.

Основни циљеви израде Плана су евидентирање грађевинског земљишта и његово рационалније коришћење, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, акгивирање простора који се не користе својим пуним капацитетом и увођење нових савремених, атракгивних садржаја, 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 урбанистичких пројеката.

Члан 4.

Саставни део ове Одлуке је План генералне регулације - целина 10 - Потамишје и градска шума у насељеном месту Панчево израђен од стране Јавног предузећа „Дирекција за изградњу и уређење Панчева” Панчево.

Члан 5.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА
БРОЈ II-04-06-45/2012
Панчево 28. децембар 2012. године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
Предраг Живковић, с.р.

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
Целина 10
ПОТАМИШЈЕ И ГРАДСКА ШУМА
у насељеном месту Панчево
нацрт плана

С А Д Р Ж А Ј Е Л А Б О Р А Т А

У В О Д

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

А1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б0 ПОЈМОВНИК

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.

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

Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина
Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама
Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља

Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте
Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене
Б1.2.2. Компатибилност и могућност транформације планираних намена
Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене
Б1.2.3.1. Заједничка/општа правила за јавне намене
Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене

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

Б1.2.4.2. Јавне зелене површине

Б1.2.4.3. Хидротехничка инграструктура

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

Б1.3. Потребан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање дозвола

Б1.4. Услови и мере заштите и ефикасности

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

Б1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа

Б1.4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови

Б1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа

Б1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи

Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Б1.4.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом - стандарди приступачности

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Б2.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене

Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката остале намене

Б2.1.1.1. Верски објекти

Б2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом

Б2.2. Становање са компатибилним наменама стр.92

Б2.2.1. Становање (породично и вишепородично) са компатибилним наменама -целина Центар

Б2.3. пословно-услужна зона

Б2.4. Спортско рекреативна и туристичко-рекреативна са компатибилним наменама

Б2.5. Градска шума и извориште

Б2.6. Зона зеленила специјалне заштите

Б2.7. Зона марине

Б.2.8. Зона водотока Тамиш

Б2.9. Индустријска зона

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана

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 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), Скупштина града Панчева на седници одржаној...28. децембра 2012. године донела је

П Л А Н Г Е Н Е Р А Л Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е

Ц Е Л И Н А 10

ПОТАМИШЈЕ И ГРАДСКА ШУМА
у насељеном месту Панчево

У В О Д

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

ТЕКСТУАЛНИДЕО

А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Повод за израду Плана генералне регулације за Потамишје и Градску шуму (целина 10) је Одлука о изради планова генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Сл.л.града Панчева" бр.25/2009). Део насеља обухваћен овим Планом налази се у ширем центру Панчева.

Површина која је обухваћена овим планом је лоцирана у североисточном делу града непосредно уз реку Тамиш. Са источне стране граница обухвата плана се поклапа са границом општине према Београду, а јужна граница је река Дунав. Са западне стране граница је река Тамиш до моста на путу Панчево-Београд тј. до улице М.Пијаде од које западна граница иде улицом Д.Туцовића до њеног укрштања са пругом Београд-Вршац која је уједно и северна граница обухвата.

Основна замисао дугорочне концепције је да се кроз остваривање овог ГП осигура снажно повезивање изграђеног ткива са природном подлогом на којој је град изникао. Ова замисао је спроведена кроз неколико различитих сегмената и сектора. Систем јавног зеленила, стриктно избегавање градње на неповољним теренима, зонирање могућих привредних делатности, јака оријентација ка рекама и пре свега Тамишу, упутства да се користе локални водни ресурси, организовано увођење аутономних извора биоклиматске

енергије, енергије Сунца, ветра, геотермалног потенцијала, уз неопходне мере штедње код домаћинстава у зонама са ниским густинама насељености, најважнији су делови реализације ове замисли. Затим унутрашња трансформација градског ткива уз одговарајућу спољну изградњу за секторе за које је оцењено да ће имати изражену потребу за новим локацијама. То су привреда као покретач развоја, систем јавног зеленила као својеврсни рекреативни ресурс и еколошка инфраструктура, као и нова стамбена изградња као одговор на нове потребе становника града. Свака обимнија изградња обавезно мора да се ослања на одговарајућу комуналну и саобраћајну инфраструктуру, чиме не само да се штити средина, већ се обезбеђује да она постане део укупног система Панчева. Привредна, стамбена, рекреативна, терцијарна и сл. обимна градња није могућа без упоредне градње потребне комуналне инфраструктуре и одговарајућих саобраћајница. ГП мора да буде отворен за сваку инвестицију, поготово за оне значајне које покрећу и привредни живот и доприносе бољитку грађана. Овај ГП зато поседује висок степен флексибилности која омогућава да се инвестициони захтеви изведу тако да задовоље приватне потребе, али не и да угрозе заједнички и јавни интерес града као целине.

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 ускладу 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 проблемастационарног 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.

А1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

- Граница плана и обухват грађевинског подручја

Одлуком о изради Планова 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 10 – ПОТАМИШЈЕ И ГРАДСКА ШУМА. Површина која је обухваћена овим планом је лоцирана у североисточном делу града непосредно уз реку Тамиш и износи 677ha 31a 25м².

Према наведеној одлуци, ПГР бр.10 просторно је дефинисана са источне стране граница обухвата плана се поклапа са границом општине према Београду, а јужна граница је река Дунав. Са западне стране граница је река Тамиш до моста на путу Панчево-Београд тј. до улице М.Пијаде од које западна граница иде улицом Д.Туцовића до њеног укрштања са пругом Београд-Вршац која је уједно и северна граница обухвата.

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 10- ПОТАМИШЈЕ И ГРАДСКА ШУМА

К.О.Панчево

Граница ПГР-Потамишје и Градска шума – целина 10 са северне стране иде јужном страном земљишта пруге Београд – Панчево до улице Димитрија Туцовића. Ту се граница ломи и скреће на југ и југоисток тако што прати границу катастарске парцеле бр. 8023/1 – улица Димитрија Туцовића (десна страна) до улице Моше Пијаде (катастарска парцела бр.8025), сече поменуту парцелу и наставља у правцу југозапада десном страном улице Моше Пијаде до реке Тамиш.Ту се граница ломи и иде у правцу југоистока и југа тако што прати леву страну реке Тамиш (катастарска парцела бр.--------) до ушћа реке Тамиш у реку Дунав (катастарска парцела бр. 17218), тангира ушће реке Тамиша у реку Дунав, тј. иде границом између К.О.Панчево и К.О. Овча до преломне тачке бр. 34.

Од тачке бр. 34 граница иде на североисток границом између К.О.Панчево са једне стране и К.О. Овча са друге стране до тачке бр.35.

Од тачке бр.35 граница иде на север границом између К.О. Панчево и К.О. Овча до тромеђе К.О.Овча, К.О.Комарева Хумка и К.О. Панчево. У поменутој тромеђи граница се ломи и скреће на исток пратећи границу катастарске парцеле бр. ..... (река Тамиш) до границе пружног земљишта пруге Београд – Панчево.

Укупна површина обухвата ПГР-а Потамишје и Градска шума –целина 10 износи 677 ха 31 ар 25м².

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

Граница ПГР-Потамишје и Градска шума – целина 10 са северне стране иде јужном страном земљишта пруге Београд – Панчево до улице Димитрија Туцовића. Ту се граница ломи и скреће на југ и југоисток тако што прати границу катастарске парцеле бр. 8023/1 – улица Димитрија Туцовића (десна страна) до улице Моше Пијаде (катастарска парцела бр.8025), сече поменуту парцелу и наставља у правцу југозапада десном страном улице Моше Пијаде до реке Тамиш.Ту се граница ломи и иде у правцу југоистока и југа тако што прати леву страну реке Тамиш (катастарска парцела бр.--------) до ушћа реке Тамиш у реку Дунав (катастарска парцела бр. 17218), тангира ушће реке Тамиша у реку Дунав, тј. иде границом између К.О.Панчево и К.О. Овча до преломне тачке бр. 34.

Од тачке бр. 34 граница иде на североисток границом између К.О.Панчево са једне стране и К.О. Овча са друге стране до тачке бр.35.

Од тачке бр.35 граница иде на север границом између К.О. Панчево и К.О. Овча до тромеђе К.О.Овча, К.О.Комарева Хумка и К.О. Панчево. У поменутој тромеђи граница се

ломи и скреће на исток пратећи границу катастарске парцеле бр. ..... (река Тамиш) до границе пружног земљишта пруге Београд – Панчево.
Укупна површина обухвата ПГР-а Потамишје и Градска шума –целина 10 износи 677 ха 31 ар 25м².

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

ПП путничко пристаниште на Тамишу

2. СТАНОВАЊЕ

постојеће становање

стамбено пословна зона

3. ПОСЛОВАЊЕ

пословна зона

пословно-производно-стамбена зона

пословно-услужна 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

АС аутобуска станица

ЖС-1 железничко стајалиште Панчево "ГЛАВНА"

1.4.2. планирано стање

ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

општински путеви - локални правци

АС аутобуска станица-планирана

бициклистичке стазе

денивелисана укрштања

Локални центар није формиран али, у овом случају функцију делимично преузима простор око цркве Светог Преображења - према степену њихове развијености и опремљености - можемо сврстати у групу потпуно недефинисаних.

Потпуно недефинисани центри представљају тачкасто распоређене садржаје по насељу, без наговештаја централног мотива (објекат, садржај, главна улица,...).
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 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-услужне 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.

- ***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 паркинг 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 кавалитетних 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, недовршености, 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 прекршиоца, 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
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 активирана одговарајућим садржајима.
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.

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, неповезане, 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.

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 кота објекта)

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

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

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

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

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

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

- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом са макс. надзитком максимално до 1,00м.
- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом, са надзитком максимално до1,60м. 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, пансиони, 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, атељее 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 0,5м^2 светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0м^2. Светларник може бити са три или четири стране оивичен објектом, може се налазити уз бочну границу парцеле и својим положајем евентуално усагласити са светларником суседног објека. 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 објекатјесте 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 објекатје 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 најистуренија 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, апотекеи сл.
- Образовање: предшколско, ОШ,СШ,ВШ, раднички универзитет/образовање одраслих, специјалне школеи сл.
- Социјалне службе: службе за негу старих и инвалидних лица, дмови за незбринуту децу, домови пензионера, Дом слепих, народне кухиње, Центар за социјални рад, Црвени крст, дневни центри, Центар за социјално угрожене слојевеи сл.
- Социјално и присупачностановање, сигурне куће, ромска насељаи 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, легатии сл.
- Спорт и рекреација: спортски центри, спортске хале, базени, хиподром, спортско-рекреативни клубови, дечија игралишта, спортски терении сл.
- Комуналне зоне и објекти:
  Група А (снабдевање и трговина): зелене пијаце, отц, бувљак, продаја огрева 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 компатиилним 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 садржајии, 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 околинуали 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 (бруто површине веће од 5.000 м^2), 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:

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 сервиси 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 (бруто површине веће од 5 000 m2), туристички и рекреативни објекти, инфраструктурни

пројекти, прехрамбена 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, прехрамбена индустрија итд. У предузећима је обавезна примена техничко-технолошких, урбанистичких и организационих мера заштите животне средине;
V група: велика предузећа са потенцијално значајним утицајем на животну средину што захтева њихову већу удаљеност од стамбених насеља како не би угрожавала квалитет живота, као што су велика постројења за обраду отпадних вода, велике фарме, дрвна индустрија, индустрија папира и целулозе и сл. Неопходна је да предузећа улажу у најбоље доступне технике (best available technology) на којима ће се заснивати њихова делатност, као и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите;
VI група: велика предузећа са потенцијално великим утицајем на животну средину које треба лоцирати на знатном одстојању од стамбених насеља да не би угрожавале квалитет живота и безбедност суседа, као што су појединачни погони хемијске и фармацеутске индустрије, и друге. Предузећа су дужна да у производњи користе најбоље доступне технике (BAT - best available technology), да сачине политику превенције удеса, интензивно брину о безбедности процеса и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите.
VII група: врло велика предузећа са потенцијално највећим утицајем на животну средину које треба да буду на великом растојању од насеља да не би деградирале квалитет живота и угрозиле безбедност суседа, као што су комплекси базне хемијске индустрије, рафинерија нафте, петрохемијске индустрије, индустрије стакла и сл. Обавеза је предузећа да стално улажу у најбоље доступне технике (BAT - best available technology), да сачине план заштите од удеса, интензивно брину о безбедности процеса, континуално смањују ризик од удеса, односно одржавају га на ниском нивоу и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите.
За оснивање нових привредних објекта и зона на територији града Панчева предложен је један део услова заштите животне средине за одређене групе предузећа, којима се утврђују неопходни минимум обавезних заштитних одстојања између могућих извора загађења, угрожавања и девастације у кругу предузећа и стамбених насеља.
Основне групе предузећа према документацији у вези са заштитом животне средине и заштитном одстојању од насеља

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

* Када је присутно више извора загађивања и опасности у, или око предузећа, припадност предузећа групи се одређује навише.
** Заштитно одстојање између и стамбених насеља.
По правилу заштитно одстојање обезбеђује се унутар граница привредног објекта или комплекса.

*** ПУ - процена утицаја пројекта на животну средину (правна основа: 1, 2, 8);
СПУ - стратешка процена утицаја планова и програма на животну средину (правна основа: 1, 3);
ИД – интегрисана (еколошка) дозвола (1, 4, 7);
ППУ - политика превенције удеса (1, 5, 6);
ПЗУ – извештај о безбедности и план заштите од хемијског удеса (1, 5, 6).

Врсте привредних локација

У оквиру плана –а могу постојати, односно бити планиране неколико врста привредних локација:

- Пословне зоне:
  спортско-пословна зона,
  стамбено-пословна зона
  пословно-производно-стамбена зона,
  пословно-услужна зона,
  робно-транспортни центар.
- Привредне зоне:
  пословно-индустријска зона,
  зона индустрије посебне намене,

Пословне зоне

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

Пословно-производно-стамбене зоне намењене су за смештај предузећа из I и II групе (фабрика хлеба, складишта грађевинског материјала итд), док се у пословно-услужној зони могу обављати делатности, не само из I и II групе предузећа, него и поједине из III групе предузећа (тржни центри, већа складиишта, 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 пословно-индустријској зони могуће је лоцирање делатности из III и IV групе предузећа (металопрерађивачка индустрија, прехрамбена 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.

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 њaste“, „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 жиивотне 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 планапредставља Целину 10 – Потамишје и Градска шума и обухвата велики део града који у мањој мери представља већ формиране урбанистичке целине, док је већи део под вегетацијом и воденим токовима.
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 континуитета започетог на основу претходно рађених 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.
Урбану матрицу највећим делом чине компактни блокови у старијим деловима града и отворени блокови у насељима изграђеним после Другог светског рата. 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 . Пошто трансформација није изведена до краја, ови блокови су остали полуразграђени са лоше решеним прилазима и неквалитетним 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 времена 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 дугим веком трајања.

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

Концепцијом уређења задржана је основна намена дефинисана ГУП-ом. 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 зелене површине дуж водотока, тако да је то и основна подела простора на целине/зоне и подцелине/подзоне.
Постојећа карактеристична типологија блокова (компактни, отворени) се, такође највећим 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 целинма и њихово просторно раздвајање, с обзиром да комбиновање у једном простору, у пракси није дала добре резултате. За решавање проблема у тзв. мешовитим блоковма (нарушавање приватности, осунчаност, проветреност, бука, различит концепт живота и сл.), данас се мора тражити компромис који може да помири контрадикторне захтеве простора.

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 површне (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 зелене површине се задржавају, а циљ у наредном периоду је да се оне узгојно унапреде,а оне 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 саобраћајне матрице у блоку 41, тј. спајање улице Марка Кулића и шеталиште крај Тамиша продужењем улица Матеје Гупца и Хајдук Вељкове.

Б1.1.2.Претежна намена земљишта по целинама и зонама

Простор обухваћен планом чине блокови формирани протеклих деценија, са више или мање хетрогеном 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 11 урбанистичких целина-зона .
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 су назване према постојећим и планираним наменама у блоковима:
1.Стамбена зона,

1. блок 037, 041, 042, 047, 048: становање (породично и вишепородично) са компатибилним наменама, ограничене улицама Иве Курјачког, Димитрије туцовић, Моше Пијаде, планираном саобраћајницом која прати водоток Тамиша, Гупца и Марка Кулића.

2. блок 001(део), 011, 026, 030: становање породично са компатибилним наменама, ограничене улицама Танаска Рајића, Димитрија Туцовића, Иве Курјачког, марка Кулића и водотоком Тамиша.

3. блок 04: пословање, производња и становање са компатибилним наменама у улици Димитрија Туцовића у делу испод надвожњака.

2.Зона шума под заштитом,

4. блок 001, 002, 250, 252: узгој шума и заштита флоре и фауне са компатибилним наменама

3.Пословно трговинска зона,

5. блок 001(део), 002(део), 003(део), 005(део): пословање, производња са компатибилним наменама

4.Пословно производна зона

6. блок 004(део): пословање са становањем и компатибилним наменама

5.Индустрија посебне намене

7. блок 004(део): хемијска индустрија “Панонија”

6.Комунална зона,

8. блок 001(део):

7.Зона извориште Градска шума,

9. блок 252(део): извороште под строгом заштитом

8.Марина,

10. блок 252(део): сидриште и зимовник за пловила са компатибилним наменама

9.Туристичко рекреативна зона,

11. блок 001(део), 002(део), 250(део), 252(део): туризам и рекреација са компатибилним наменама

10.Спортско рекреативна зона,

12. блок 001(део), 003(део), 041(део): површине намењене спорту и компатибилним наменама

11.Зона водотока Тамиша

13. блок 250(део), 252(део)

- *Стамбена зона*

Ову зону чине блокови који представљају старо стамбено ткиво града. Овде су сконцентрисани стамбени објекти настали и у периоду пре Другог светског рата, а поједини и пре,а ту је и река Тамишкоја треба да постане средиште градског културног и рекреативног живота.
Граница се креће од индустријског комплекса “Панонije”, затим улицом Димитрија Туцовића, Моше Пијаде, планираном саобраћајницом до продужетка улице Матије Гупца, даље улицом Марка Кулића, потом обалом Тамиша до задњих дворишта стамбених објеката у улици Ритској, управно до комплекса ЈКП “Хигијена”, до стамбених објеката у улици Димитрија Туцовића све до главног улаза у комплекс ЈКП “Хигијена”.

Ова зона има подцелине у зависности од претежне намене тј зона породичног становања, зона вишепородичног становања. Подцелина породичног становања у непосредном окружењу Српске православне цркве “Свето Преображење” представља најстарије стамбено ткиво овог дела Панчева. Стари објекти су углавном спратност П, док су објекти изграђени након Другог светског рата до П+1+Пк. У подцелини породичног и вишепородичног становања у периоду после Другог светског рата изграђени су објекти П+4 од пре десетак година поједини су надграђени, изграђени су и нови објекти П+3.

Претежна намена је становање са компатибилним наменама: пословање, трговина, и сл.
Грађевиснки 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 обнављани, тако да пропадају. Објекти грађени након тог периода су такође, слабо одржавани тако да су у релативно лошем стању. Углавном се обнављају фасаде, столарија, кровни покривач, али детаљнијих реконструкција до сада није било.
Наредних година се планира значајније инвестирање у уређење овог дела града.

- *Зона шума под заштитом*

Под шумом се подразумева површина земљишта већа од 5 ари обрасла шумским дрвећем, шумски расадници у комплексу шума и семенске плантаже, као и заштитни

појасеви дрвећа површине веће од 5 ари. У зависности од положаја, вегетацијског покривача, опремљености и основне функције постоје различити типови шума.
У оквиру ове зоне се мора поступати према "Условима заштите природе за потребе израде Плане детаљне регулације на левој обали Тамиша од друмског до железночког моста у Панчеву" бр. 03-1125/2 и "Условима заштите природе за потребе израде Генералне регулације Потамишје и Градска шума (целина 10) у Панчеву" бр.03-551/2, обзиром да се ова два плана раде упоредо. Овај простор је део станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја ПАН-04 "Ушће Тамиша- Градска шума Панчево", тј. то је међународни еколошки коридор и еколошки осетљив простор.

Очување, заштита, планирање, гајење и коришћење шума, располагање шумама и шумским земљиштем уређено је Законом о шумама ("Сл. гласник РС", бр. 30/10).

Концептом плана предвиђено је очување шума у постојећим границама, а реконструкција, гајење и коришћење истих сагласно Посебним основама газдовања шумама. Шуме представљају значајна станишта за очување биодиверзитета града. Приватне шуме сачувати у постојећим границама и за исте израдити Посебне основе газдовања. Природно регулисане шуме треба превести у виши узгојни облик.

Планирано је следеће:

- предвидети мере обнове постојећих бара и мочвара (продубљивање и спајање са Тамишом), заштитити постојећу приобалну вегетацију, решити пречишћавање отпадних вода са објеката купалишта на самом месту излива одговарајућим системима за пречишћавање.

- Повећати атрактивност у зимском периоду, шуму обнављати врстама које припадају данашњој потенцијалној вегетацији, решити проблем отпадних вода. Није дозвољена изградња нових спортских терена.

- Заштитити постојећу аутохтону вегетацију.

Техничке интервенције (нпр. продубљивање и чишћење зараслих бара) обављати искључиво у функцији њиховог одржавања и заштите.

Препоручује се постепена конверзија плантажа топола са врстама природне потенцијалне вегетације. Остали услови се дефинишу одговарајућим планским актом.

При подизању нових шума са претежно рекреационом функцијом важе следећи принципи: функционално рашчлањавање, приступачност и врста вегетације.

Влажно станиште је подручје чије земљиште је перманентно или сезонски засићено водом. Таква подручја могу, делимично или у целини, да буду под плитким воденим огледалом. Влажна земљишта се сматрају екосистемима са највећим биодиверзитетом.

Под барама се подразумевају стајаће воде у којима није изражена дубинска зона. Читава површина може да буде насељена вегетацијом литорала. Баре су постојане и само изузетно делимично или потпуно пресушују.

Под мочварама се подразумевају земљишта чији су горњи слојеви, услед присуства стајаће или споротекуће воде, стално влажни. У њима се развија специфична хигрофилна вегетација прилагођена животу у условима веома влажне и анаеробне подлоге.

Под ритовима се подразумевају површине које су само повремено под водом. У ствари ритови припадају плавним ливадама на којима се развија земљиште са врло изразитим хумусним акумулативним слојем.

Планирано је очување влажних станишта у водоплавним низијским подручјима уз водоток Тамиша.

Све наведене баре, мочваре и ритови представљају значајне биотопе за разнолику фауну птица које живе на простору у приобалним деловима око Тамиша. Кубици и баре форланда су значајна мрестилишта ихтиофауне. Овим планом се трајно задржава намена наведених локалитета јер представљају посебне природне вредности.

- *Пословно трговинска зона*

Урбано подручје Панчева традиционално је формирано кроз мешовите намене, па су због тога, намене површина дате кроз претежно заступљене, односно доминирајуће, намене.

Комерцијални садржаји концентрисани су на површинама од улице Д.Туцовића до Тамиша, односно одбрамбеног насипа и улице Ритске. То су трговина, угоститељство, занатство, пословне, финансијске, интелектуалне, информатичке и друге услуге.

Комерцијалне површине поред основне, садрже и друге комплементарне намене. Развијене су у виду посебних објеката или комплекса (цео блок, део блока, трговачки центри, линијски центри и сл.).

Планирани комерцијални садржаји реализоваће се изградњом новог пословног простора, затим реконструкцијом и променом намене постојећих простора привредних предузећа и становања,као и ослобађањем локација заменом неадекватног фонда.

Пословни комплекси се дефинишу као доминантна намена комплекса, блока или већег дела блока. Најчешћа намена комплекса је у функцији:

- трговине на мало (хипермаркети, шопинг центри и шопинг молови, робне куће, пијаце, отворени тржни центри, пијаце старих ствари);
- изложбених простора (сајмови);
- угоститељства (хотели, пансиони, ресторани, агенције...);
- пословања, научно истраживачког рада (представништва, администрација, пословни паркови);
- културе и забаве (забавни паркови, планетаријуми, велики акваријуми, куглане, бучни други рекреациони и спортски садржаји).

- *Пословно производна зона*

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

- *Индустрија посебне намене- хемијска индустрија*

Иницијативом за израду овог планског документа обухваћена је и могућност проналажења инвеститора заинтересованог за улагања средстава на овом подручју.

Комплекс земљишта обухваћен овим Планом, чини део Индустрије посебне намене, односно дефинисану просторну целину, који се простире уз надвожњак, у подручју између становања, постојеће саобраћајнице Д.Туцовића (Јабучког пута), пословно трговинске зоне и спортско рекреативне зоне која ће се формирати након уклањања депоније и њене рекултивације у наредном периоду. У оквиру предметног комплекса хемијске индустрије "Панонија" предвиђено је унапређивање производње кроз различите просторно урбанистичке, архитектонске, грађевинске и комунално инфраструктурне мере. Поједини погони морају се трансформисати у еколошки повољније категорије. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине.

- *Комунална зона*

Одрживи систем управљања КЧО (Комунални чврст отпад) Панчева планира се по принципу "сакупљање - рециклажа - депоновање" што подразумева организовано сакупљање, прераду и продају секундарних сировина (рециклабила) и сакупљање и депоновање преосталог интегралног КЧО. Изузев постизања заштите животне средине и природних ресурса, формирање поменутог одрживог система би временом стварало добит од рециклаже, притом смањујући количину отпада, што консеквентно продужава век трајања депоније.

Главна просторна јединица за планирање управљања КЧО је зона стварања отпадака (ЗСО) чија количина не прелази 3-4% од укупно годишње количине сакупљеног отпада. Дистанца од ове зоне до "урбане депоније", односно "урбаног постројења", не би требало прелазити 20км.

У случају да је удаљеност већа, препоручује се формирање претоварних станица (трансфер станице), одакле би се помоћу возила великог капацитета отпад пренео до "регионалне депоније" односно "регионалног постројења". Откупни, односно прихватни центри за рециклажу, лоцирају се у оквиру сваке ЗСО на високофреквентним местима (Правилник о депонији, Сл.Гласник РС,бр. 54/92).

Откупне станице за одређене рециклабиле лоцираће се у оквиру зелених пијаца и поред већих самоуслуга, док ће за друге бити одређена посебна места и мрежа станица за пријем и откуп. Приоритетни санациони радови постојеће депоније у Горњем Граду су реализација објеката заштите животне средине од произведених гасова и процедне воде из депоније.

Посредством градског комуналног сервиса вршиће се, током целе године, организовано сакупљање профитабилних рециклабила (папир, метал и стакло), до максимално могуће количине од око 21% у односу на укупну количину КЧО.

Предвиђена су три начина сакупљања рециклабила: 30% системом доношења у откупне станице равномерно распоређене у ткиву града, 30% са градске депоније и 40% "од врата до врата".

Како би се спровео предложени концепт управљања КЧО, потребно је донети одлуку, на градском нивоу, о спровођењу рециклаже којом би се, поред осталог, регулисале и финансијске и друге обавезе, у смислу плаћања накнаде (деоба добити), постојећих и будућих откупљивача и прерађивача рециклабила.

Такође потребно је донети одлуку о усвајању планско-пројектне документације за депонију смећа на путу за Долово и за друге елементе система за рециклажу.

- *Зона извориште Градска шума*

ЗеленеповршинеГрадске шумезаштићенесуПројектомцеловитесанитарнезаштитеПанчевачкогизвориштаизрађеномодстранеРударско-геолошкогфакултетауниверзитетауБеограду - Институтазахидрогеологију, којијепотврђенЗакључкомопотврђивањуПројектацеловитесанитарнезаштитепанчевачкогизвориштаСкупштинеопштинеПанчево, бројI-01-06-52/2004, од 21.јула 2004. године. Уједно је ово

Уколикодођедопроменезоназаштите, овимПланомпредвиђасе, наизузетноатрактивномпросторуГрадске шуме, развојспортскорекреативнихактивности, туристичкихактивности, формирањејезера, каоиразвојдругихфункцијапримеренихквалитетуовелокације. Такође, планирасеиизградњатрипешачкамоста, којима ћесеповезатиобалеТамиша.

- *Марина*

Основни објекат туристичког туризма јесте марина. Као специјализована туристичка лука на обали, она поседује садржаје намењене пловним објектима за рекреацију и потребе наутичких туриста. Осим тога поседује и већи број објеката, уређаја и опреме на воденој и копненој површини који су у вези са функционисањем марине.

- *Туристичко рекреативна зона*

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.

- *Спортско рекреативна зона*

Ова зона ће бити приведена намени тек након санације дела тела неадекватне депоније и одлежавања, што ће бити одређено пројектом санације.

- *Зона водотока Тамиша*

Уобичајена ширина реке Тамиш у зависности од водостаја је око 60м, а дубина око 5м. Квалитет воде реке Тамиш требало би, по уредби, да буде II класе, али је због разних околности, при уливању у Дунав (тзв. "панчевачки профил"), углавном била на граници између III и IV класе. Градске обале Тамиша су у појединим деловима уређене (кеј), док су у осталим потпуно неуређене.

Од садржаја на реци постоје везови у току и ресторани на води. Обале Тамиша се користе још и за следеће потребе:

- речни саобраћај (претовар, маневрисање, пристајање пловила, зимовници и сидришта),
- локалне потребе везане за саобраћај, спорт, рекреацију, одмор (привез пловних објеката, експлоатацију материјала из речног корита, ресторане и спортове на води, сплавове) итд.

Обале Тамиша се могу користи за следеће потребе:

- речни саобраћај (претовар, маневрисање, растављање, састављање конвоја, привез пловних објеката у транзиту, пристајање пловила, зимовници и сидришта),
- локалне потребе везане за саобраћај, спорт, рекреацију, одмор (привез пловних објеката, марине, ресторани и спортови на води, сплавови итд.).

Б1.1.3.Биланс урбанистичких показатеља

Т1-Табела биланса површина грађевинског земљишта

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	605 43 26	89,39%
1	Саобраћајнице	39 16 07	5,78%
2	туризам и рекреација	30 94 00	4,57%
3	спорт и рекреација	6 76 93	1,00%
4	комуналне зоне и објекти	1 01 12	0,15%
5	зоне заштитног зеленила	2 10 67	0,31%
6	зеленило специјалне заштите	122 32 38	18,06%
7	јавно зеленило	331 36 22	48,92%
8	блоковске јавне површине	0 68 85	0,10%
9	водне површине	55 16 62	8,14%
10	насипи	15 90 40	2,35%
II	Остала намена	71 87 99	10,61%
	Укупна површина грађевинског земљишта	677 31 25	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 јавној својини и другим облицима својине. Према начину коришћења дели се на грађевинско земљиште јавне намене и грађевинско земљиште остале намене. Грађевинско земљиште јавне намене не може се отуђити из јавне својине.

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

1. Саобраћајнице (постојеће и планиране);
2. Туристичко-рекреативне површине;
3. Спортско-рекреативне површине;
4. Комуналне зоне и објекти;
5. Зоне заштитног зеленила;
6. Зеленило специјалне заштите;
7. Јавно зеленило (Градска шума);
8. Јавне блоковске површине;
9. Водне површине (река Тамиш);
10. Насипи.

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

- од 1 до 20 саобраћајнице.
- Од ТР1 до ТР7 – туристичко-рекреативне зоне
- Од СР1 до СР3 – спортско-рекреативне зоне
- Од КЗ1 до КЗ2 – комуналне зоне и објекти
- Од ЗЗ1 до ЗЗ2 – зоне заштитног зеленила
- Од СЗ1 до СЗ4 – зоне зеленила специјалне заштите
- Од ЈЗ1 до ЈЗ3 – зоне јавног зеленила (Градска шума)
- Од Б1 до Б2 – спорт и рекреација
- ЗЗ1 до ЗЗ7 – зоне заштитног зеленила
- Од КЗ1 до КЗ3 – комуналне зоне
- Од Б1 до Б55 – јавне блоковске површине
- Од Р1 до Р2 – насипи

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

Саобраћајнице

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
1	ул. Д.Туцовића и М.Пијаде	Регулисано у ПГР Целина 1	5 64 05
2	план. саобраћајница	272, 273, 274, 275, 285, 332/1, 345, 346/2, 346/3, 346/1	0 47 58
3	план. саобраћајница	285	0 09 98

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
4	план. саобраћајница	332/1, 1188, 1187, 1185, 1184/1	0 39 40
5	план. саобраћајница	1184/1, 1187, 1203	0 22 10
6	ул. Ритска	1196, 1227/2, 332/1	0 51 52
7	ул. М.Пупина	1229	0 07 23
8	ул. У.Предића	1336	0 14 59
9	ул. Иве Курјачког	3882	0 18 48
10	ул. Матије Гупца	3791/1	0 19 88
11	ул. М. Кулића	3883, 3884, 8024, 3759	0 78 51
12	план. саобраћајница	8024, 3884, 3885, 3886	0 38 16
13	план. саобраћајница	3884	0 85 03
14	план. саобраћајница	8024, 3727	0 14 85
15	ул. Хајдук Вељка	3727, 3884, 3886	0 62 35
16	план. саобраћајница	3884, 3727, 3896/1	0 19 13
17	Панчево-пут-Београд	13463, 13437	8 06 47
18	Панчево-пут-Београд Е-94	14017/1, 13450/2	13 94 60
19	постојећа саобраћајница	14019	6 09 80
20	ул. М. Кулића	3923	0 12 36
		Укупна површина	39 16 07

Туристичко-рекреативне зоне

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
ТР1	туристичко-рекреативна зона	270, 271, 272	3 63 13
ТР2	туристичко-рекреативна зона	1228	1 86 29
ТР3	туристичко-рекреативна зона	13435	3 79 61
ТР4	туристичко-рекреативна зона	13435, 13436, 13437	7 32 29
ТР5	туристичко-рекреативна зона	13437	2 77 04
ТР6	туристичко-рекреативна зона	13450/15, 13438/1, 13439/1	5 92 34
ТР7	туристичко-рекреативна зона	13450/14	5 63 30
		Укупна површина	30 94 00

Спортско-рекреативне зоне

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
СР1	спорт и рекреација	332/1, 1186, 1187, 1188	5 65 40
СР2	спорт и рекреација	3884	0 27 19
СР3	веслачки клуб	13461, 13462	0 84 34

		Укупна површина	6 76 93

Комуналне зоне и објекти

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
К31	комунална зона	332/1	0 91 20
К32	црпна станица	13450/12	0 09 92
		Укупна површина	1 01 12

Зоне заштитног зеленила

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
З31	Зона заштитног зеленила	332/1	0 09 27
З32	Зона заштитног зеленила	3884	2 01 40
		Укупна површина	2 10 67

Зоне зеленила специјалне заштите

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
С31	Зеленило специјалне зашите	270	5 44 73
С32	Зеленило специјалне зашите	1228	23 25 91
С33	Зеленило специјалне зашите	1227/1, 1194, 1195, 332/1	26 66 45
С34	Зеленило специјалне зашите	13435, 13436, 13437	66 95 29
		Укупна површина	122 32 38

Зоне јавног зеленила

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
Ј31	јавно зеленило	3884, 8024	2 94 86
Ј32	Градска шума	13440-13446, 13449, 13458-13460, 13438/2,3, 13450/1,7,13, 13453/1, 13454, 13455, 13452, 13457/1, 13451/1, 13450/4	310 31 52
Ј33	Градска шума	13450/5, 13450/6, 13451/2	18 09 84
		Укупна површина	331 36 22

Јавне блоковске површине

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
Б1	Јавно блоковско земљиште	3699, 3701, 3697/1, 3696/2, 3717/2, 3717/3, 3720/2, 3721/2, 3721/3, 3722/2	0 41 24
Б2	Јавно блоковско земљиште	3895/1, 3896/1	0 27 61
		Укупна површина	0 68 85

Водне површине

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
B1	Река Тамиш	8180, 13435, 13437, 13450/15, 13450/2, 13450/14, 13450/9	55 16 62
		Укупна површина	55 16 62

Насипи

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
P1	насип	270, 332/1, 1227/1,2, 1193-1195, 1226/1-4	1 32 16
P2	насип	13450/2, 13450/11	14 58 24
		Укупна површина	15 90 40

Б.1.2.2. Компатибилност и могућност транформације 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 немогу 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	Заштито зеленило	Комуналне и инфраструктуре површине
ОВА НАМЕНА ЈЕ КОМПАТИБИЛНА ..	Стамбено ткиво	о	x[1]		x	x	x		x[7]
	Пословање	x[1]	о	x	x	x	x		x
	Привредне зоне	x[2]		о	x[5]	x	x		x
	Јавни објекти и комплекси				о		x		x
	Спортски објекти и комплекси				x[3]	о	x		x
	Зелене површине				x[4]	x[6]	о		x
	Заштитно зеленило						x	о	x
	Комуналне и инфраструктурне површине						x		о

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Становање је компатибилно са пословањем, како је то дато у правилима за становање
2. У оквиру привредних зона може се наћи пословно становање као повремено и привремено, које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру.
3. У оквиру спортских комплекса могу се наћи комерцијални садржаји, хотелски капацитети, под условом да ти објекти не ремете основни карактер те повшине, 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 дозвљена изградња појединачних јавних објеката у зеленим површинама под условом да ти објекти не ремете основни карактер те повшине, 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. Култура
2. Спорт и рекреација
3. Зелене површине
4. Саобраћајне површине
5. Комунални објекти и површине

У овом поглављу се обрађују јавни објекти и површине наведени од 1-2 а у посебним поглављима оне од 3-5.

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

Проценат 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 рачунајуса 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, кота 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 циелина, затиму смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.

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

Планиране намене у одређеним областима јавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу установе или институцијенадлежне 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 конфликата са суседним наменама. Потребни капацитети за паркирање и гаражирање ће се по правилу решавати на парцели, према дефинисаним нормативима.

Табела: Заједничка/општаправила за јавне намене

1. опис карактеристичне зоне јавне намене	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. 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. 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. У овом поглављу се обрађују следећи јавни објекти и површине који се могу налазити у свим зонама овог Плана: • Култура • Спорт и рекреација Сви постојећи јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике.
.2. врста и намена објеката у зони	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 институцијенадлежне за предметну област. 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. Дозвољена је трансформација објеката и простора јавне намене у неку другу јавну намену.
3. могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте. За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе (Стари млин у ул Д.Туцовића). 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 немене, а у приземној етажи могу имати одређене садржаје из области пословања као што су: пошта, банка, фотокопирање, и сродне намене. Сутеренска и остале подземне етаже могу се користити за стационарни

	саобраћај за сопствене потребе, смештај техничких, магацинских просторија и 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, нарочито у оквиру јавног зеленила, 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, односно уз водоток, и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити. 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.
4. услови за формирање грађевинских парцела јавне намене са елементима за обележавање	- <u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u> Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријких 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. - <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 само путем детаљне анализе локације и уколико се испоштују остали урбанистички патаметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела). - <u>правила пре/парцелацију за заједничке блоковске површине</u> Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријких облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. - <u>правила пре/парцелацију за за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте</u> Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова. 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 постоље(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 (РМРС, МРС), граде као самостојећи објекти димензија АхБм^2, орјентациона површина комплекса за њихово постављање износи А+6м са Б+6м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе јавне саобраћајнице.
5. регулација и нивелација са елементима за обележавање	Постојећи објекти јавне намене се задржавају у затеченом стању у смислу полажаја у односу на регулациону и грађавинску линију. Нови јавни објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линијуу 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. <u>1.регулациона линија</u>

Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.

2.спољна грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката.
Грађевинскалинијадајемаксималнуграницуградње,
укојусеуписујеосноваобјекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.
Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

3.положај према границама суседних парцела

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле.
Објекте постављати у оквиру зоне грађења.
Растојање објеката од бочних граница парцеле је регулисано на следећи начин:
Двострано узидани објекти:

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м.

Једнострано узидани објекти:

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м.
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м.
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м.

Слободностојећи објекти:

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

Помоћни објекти:

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

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

- 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
  - 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

На делу објекта према унутрашњем дворишту, изван зоне градње, важе правила као за упуштање делова објеката ка јавној површини.

4.упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

- 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 јеједан 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 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 објеката не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45° од најближег отвора на суседном објекту.
- Ублоковимасаконцентрацијомцентралнихактивности, кадаје ширинатротоарамањаод 3,00м, препоручујесеувлачењеизлогаиформирањеколонадаилиаркада.

Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 10цм унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа).

У блоковимасаконцентрацијомцентралних садржаја, кадаје ширинатротоарамањаод 3м, препоручујесеувлачењеизлога/приземља иформирањеколонадаилиаркада.

<u>5.вертикална регулација (најв.дозв.спратност или висина објеката; нивелациони услови)</u>

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

Постојећа спратност може се мењати:

- код објеката који су под одређеним степеном заштите само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе,
- код осталих објеката 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 местана 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 повученеетаже (око 3,0м).

У посебним случајевима, у улицама које већ имају формирану висинску регулацију, или је она видно започета наглавним 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.

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.

У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.

Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.

Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара.

Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.

Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и

<table>
<tr><td></td><td>
терена.
Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м)
Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.
Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као орјентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена и то на следећи начин:
<table>
<tr><th rowspan="2">Број етажа (орјентационо)</th><th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th></tr>
<tr><th>венац</th><th>слеме</th></tr>
<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>
</table>
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.
Изузетно се, у разграђеним блоковима уколико тип-Б, 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.
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).
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.
</td></tr>
<tr><td>6. параметри за ниво грађевинске парцеле</td><td>
1. <u>Индекс заузетости (Из-%)</u>

- <u>индекс заузетости у зони градње главних објеката – 22м ка дубини парцеле од регулационе линије</u>:
у зони блока 41 = 75%
у осталим зонама, изван зоне новог становања = 70%

- <u>индекс заузетости у зони градње помоћних објеката – од зоне градње гланвих објеката до задње границе парцеле:</u>
Из = 30%

- <u>индекс заузетости у спољном прстену блока код разграђених блокова на целој површини парцеле</u>:
Из = 70%

- <u>индекс заузетости у унутрашњем делу блока код разграђених блокова на целој површини парцеле</u>:
Из = 40%
</td></tr>
</table>

	- <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.
7. правила и услови за друге објекте на парцели	У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката. Ако се у овој зони граде помоћни објекти, они не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор. У унутрашњости парцеле, изван зоне градње главнхих 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). Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је ½ висине вишег објекта али не мање од 4,00м. Удаљење помоћних од главних објеката може бити: - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м. У разграђеним блоковима, 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. Није дозвољена пренамена помоћних објеката у стамбену и пословну намену, тј. они морају задржати помоћну намену.
.8. 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 објектим под одређеним степеном заштите, када се поштују услови надлежног Завода за заштиту. Нови објекти се морају градити у складу са свим параметрима овог плана: намена, Ии, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, итд. Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.), Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“). Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров. Мансардни кров - дозвољен:

Лажни мансардни кров, тзв. Печурка – није дозвољен:

Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м.
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 баџамаукупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасадии да њихов положај, као и положај прозорских баџа,

	буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.
9. 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 укровљавањеобјекта 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 маскималне 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 деградрати њихов оригинални архитектонски израз – што ће се потврдити тако што сагласност на овакву интервенцију мора дати надлежна стручна градска (под)комисија за архитетуру 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 баџама 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 "баџе" 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 баџама), не прелазе 30% површине крова на предметној фасадии 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) наобјектимаморајубитиускладусаправилима овог планаимерамазаштите, уколикопостојезапредметнипростор. Засвеинтервенције на постојећим објектимапотребноједаинвеститоруфазиизрадепројектнедокументације прибависагласностауторапројектаобјектаилиструковногудружења. 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 објеката 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. Новосаграђениделовиобјектаморајусвојимдимензијама, материјалимаистиломдасеуклапајукакосастаријимобјектом, такоисаоколнимобјектима. 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 заштићениод спољних утицаја.
10. уређење зелених и слободних површина парцеле	Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити 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, осим на парцелама спољног прстена блока у разграђеним блоковима тип-Б где могу заузимати 100% свих зелених површина на парцели. 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 " br. 46/91),а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", br. 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).

11. услови за пешачке и колске приступе	Сви објекти третиране зоне 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 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката. Приступе објектима ове зоне, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Службени гласник РС“ број 18/97). Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.
12. паркирање на парцели	Код изградње објеката у зони целине 10, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели и то или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума: породичне стамбене зграде 1п.м./ 1 стамбена јединица, вишепорордичне стамб. зграде 1п.м./ 1стан, управно-администр.објекти 1п.м./ 60м2 нето површине трговине 1п.м./ 50м2продајног прост. индустријски објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине, складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине, управне зграде 1п.м./ 50м2 нето површине Уколико је пратећим елаборатом и студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује на основу следећих норматива и критеријума: индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена, складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена У попречном профилу саобраћајница третиране зоне могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања где то просторне могућности дозвољавају. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улице целине 10, као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима

	струке. Препоручена димензија паркинг места, уколико просторне могућности то дозвољавају је 2,5x5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата). Уколико просторне могућности то не дозвољавају, димензије паркинг места могу бити и мање/веће, у зависносности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката. Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, а прилаз се врши кроз анјфор објекта, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове. У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока (вишепородично становање), приступ се може остварити преко интерних саобраћајница или кроз приземље објекта, са минималном ширином (висином) која је у складу са противпожарним условима. Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико просторни услови то дозвољавају.
13. прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	1.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. 2.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 прикљукак 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. 3. Електроенергетска мрежа

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.
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 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.

4. Телекомуникациона мрежа и објекти
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 ср□дњег и ниских 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
цев□води одводне канализације	0,5	0,5

Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава.
Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

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

6.Термоенергетска инфраструктура:
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.
14. правила и услови за евакуацију отпада	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. Препоручујесе – где год се просторни и технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће. У складу са савременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере. Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације. Препоручује се ограђивање оваквог простора 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%. Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодно 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. 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-техниукихуслова. 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 600м^{2}управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.
15. ограђивање грађевинске парцеле	Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка 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.
16. услови и могућности фазне реализације	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.
17. посебни услови	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 или их уједначити.

	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 0,5м^2 светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0м^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. Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописимаи 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 условма за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.

Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене врсте јавне намене

- 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 се планира дуж водотока Тамиша у оквиру туристичко рекреативне зоне као и у спортско рекреативној након санације садашње нехигијенске депоније..

Постојећи садржаји овог типа су у оквиру дечјег игралишта у оквиру стамбеног блока 30 између цркве и Тамиша.

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 стамбеним 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 објекатима, минимално 70% мора бити у служби спорта (административно-пословни садржаји, клубске просторије, свлачионице, санитарне просторије, трговине и сервиси спортске опреме и реквизита, вежбаонице, свлачионице, трибине и сл.), док се на максимално 30% те површине дозвољава угоститељска намена.
Комплекс обавезно оградити транспарентном оградом маскималне висине 200цм која може имати зидани парапетни 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 Г: објекти ТС, МРС, ЦС,
- 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 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, МРС, црпне станице, 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, аопасни 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.
У самом градском подручју у обухвату овог плана, на примарном нивоу је потребно:

- перматнентно 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 посетилаца у туристичко рекреативној зони, пословних објеката у пословно трговинској зони и сл.), повећати број контејнера или повећати динамику пражњења (нпр. више пута у току дана) како би се спречило одлагање отпада ван предвиђених судова,
- уклнити 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 површинаи 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,
- ограђивање 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, некатегорисаних путева. Према предложеној категоризацији уличне мреже – саобраћајне мреже за део насеља - Целина 10 у насељеном месту Панчево, егзистирају:

- главне градске саобраћајнице – Моше Пијаде и Димитрија Туцовића,
- саобраћајнице нижег реда – примарне сабирне и стамбене,

У категоризацију тј. ранг стамбених саобраћајница сврстане су колско - пешачке и интегрисане саобраћајнице, колски приступи и др.

За простор који се налази у граници обухвата Плана генералне регулације (целина 10) у Панчеву дато је нивелационо решење у укрсним тачкама саобраћајница као и на реперним тачкама у границама обухвата Плана, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

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

Преко плана нивелације дефинисане су дубине укопавања планиране инфраструктуре.

- Улична мрежа/ранг саобраћајница

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

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

Планирани путеви сврстани су у следеће категорије:

- главне градске саобраћајнице – деоница новог пута ка Београду (држ. пут IA реда број 3) до Тамиша, улица Моше Пијаде и надаље старим Београдским путем (локални пут бр.7) и улица Димитрија Туцовића,
- сабирне,
- стамбене саобраћајнице и интегрисане саобраћајнице - мањих регулационих ширина.

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

У главним градским саобраћајницама планирани су поред коловоза посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклистички саобраћај, аутобуске нише уколико се за истима укаже потреба. У сабирним и стамбеним саобраћајницама је поред коловоза и тротоара могуће предвидети и стационарни саобраћај у складу са конкретним условима и потребама на терену.

- Јавни градски саобраћај

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за градски, међуградски и међумесни саобраћај остаје непромењен.

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

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

- Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Услови за постојеће саобраћајне површине

Приоритетан значај у наредном планском периоду имаће изградња - реконструкција постојећих и планираних саобраћајница у складу са датим ситуационим решењем.

У главним градским саобраћајницама (стари и нови пут ка Београду и ул. Моше Пијаде и Димитрија Туцовића), у зависности од развојних могућности реконструисаће се постојећи коловози са могућношћу проширења и изградиће се бициклистичке или удвојене пешачко бициклистичке стазе, аутобуске нише.

Остали постојећи путеви - улице у оквиру обухвата овог плана су саобраћајнице у оквиру насеља западно од ул. Димитрија Туцовића, у постојећим регулационим ширинама и исте добрим делом немају изграђене коловозе, нити пешачке и бициклистичке стазе.

У насељу нема изграђених и уређених површина – паркинг простора за стационарни саобраћај возила. Из наведеног разлога возила се паркирају на коловозима, слободним, углавном зеленим површинама и др., тако да у знатној мери ометају и отежавају одвијање динамичког саобраћаја а истовремено утичу и на безбедност саобраћаја

Регулационе ширине главних градских саобраћајница су углавном задовољавајуће (осим ул. Моше Пијаде и Димитрија Туцовића али са немогућношћу њиховог проширења) и од саобраћајних површина исте имају/могу имати коловоз од 7,0м (може и удвојене и са разделним острвом), пешачке и бициклистичке стазе од 1,5м или удвојене пешачко – бициклистичке стазе ширине од 3,0м по могућности обостране, аутобуске нише.

Остале постојеће саобраћајнице у оквиру ПГР-а су углавном стамбене саобраћајнице са неизграђеним коловозима (коловози су изведени са застором од песковитог шљунка, калдрме, ризле) и пешачким и бициклистичким стазама, па је у истима неопходно изградити исте и то:

- У сабирним саобраћајницама изградити коловозе од 6,0м (5,0м), пешачке и бициклистичке стазе у ширини од 1,5м или исте извести као удвојене у ширини од 2,0-3,0м. Дуж истих могуће је увођење стационарног саобраћаја а паркинг места извести у складу са важећим стандардима, нормативима за ту врсту објеката.

- У стамбеним саобраћајницама од саобраћајних површина извести коловоз у ширини од 5,0м и пешачке стазе од 1,5м; бицилистичке стазе уколико се за истима укаже потреба.

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

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима.

Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима са пратећим платоима и приступним стазама до истих.

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

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

У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде.

У оквиру регулационих ширина саобраћајница, на простору између планираних саобраћајних површина, могу се подизати зелене површине: травњаци и дрвореди.

Дрвореди се не могу подизати на оним местима где би исти смањивали прегледност и утицали на безбедност саобраћаја.

Трасе јавне расвете у саобраћајницама могу се извести кабловски (подземно) или као ваздушни водови (на стубовима).

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

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

- Услови за планиране саобраћајне површине

Мрежа планираних саобраћајница овог ПГР-а налази се западно од ул. Марка Кулића до Тамиша и исте су по рангу углавном стамбене саобраћајнице у складу са наменом тог простора. Ове стамбене саобраћајнице биће у функцији становања на датом потезу али и као обалоутврда. Планирани коловози су 5,0-6,0м а од осталих саобраћајних површина планиране су пешачке стазе, по потреби бициклистичке стазе (од 1,5м) или изведене као удвојене пешачко – бициклистичке стазе ширине од 2,0-3,0м.

У ранг стамбених саобраћајница спадају и интегрисане и колско – пешачке саобраћајнице, мањих регулационих ширина које у конкретном случају омогућују приступ до планиране туристичко и спортско рекреативне зоне 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.

Пошто ће бициклистички саобраћај у наредном периоду имати значајно место у саобраћајном систему насеља мрежу бициклистичких стаза повезати у јединствени систем и повезати, по могућности са међународном бициклистичком стазом „ЕУРО-ВЕЛО

6“ која пролази кроз теритирију Панчева која се пружа уз леву обалу Дунава и повезивање са СРП Делиблатска пешчара.

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

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим законима, правилницима, стандардима, нормативима, правилима струке и сл. који се односе на планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

У попречном профилу саобраћајница третиране зоне – целине 10 могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улице целине 10 као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила, чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.

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

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

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

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

Услови за прикључење саобраћајних површина

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

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

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

-
- Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга, за линије ЈГП-а у оквиру обухвата овог ПГР-а планирати аутобуска стајалишта са просторним нишама и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта.

Коловозе саобраћајница изградити у планираним ширинама (у зависности од ранга улица). Од саобраћајних површина изградити и пешачке и бициклистичке стазе ширине по 1,5м или удвојене пешачко–бициклистичке стазе ширине 2,0-3,0м.

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.

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

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

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

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

- Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

Пројектовање и изградња (доградња и реконструкција) постојећих и новопланираних саобраћајних површина врши се по предходно утврђеним трасама.
Трасе планираних саобраћајних површина дефинишу се осовински, координатама осовинских тачака и темена.

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

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, 123/07 и 101/11).

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

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планиараним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банкине 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=4,0cm. Изузетно краће деонице са малим ширинама коловоза (од 3,5м) као што су интегрисане саобраћајнице, колски приступи, пролази и сл. могу бити изведени од бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената, камене коцке и сл. Пешачки пролази могу изведени од бетона, бетонских елемената и сл. Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима.

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

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

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

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

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

- Услови за друге јавне саобраћајне површине и њихово прикључење

У третираном плану осим друмског саобраћаја заступљен је, у знатно мањој мери речни саобраћај.

Положај Панчева у односу на пловне путеве и развој привредних потенцијала на овом подручју пружају повољне услове за развој речног саобраћаја. Непосредна близина Београда такође намеће развој како теретног тако и путничког саобраћаја. Како је број дневних миграција између Панчева и Београда велики: из Панчева ка Београду (путовања ради посла, школства, здравства, рекреације, културе, трговине и др.) и из Београда ка Панчеву, потребе за отварањем линија речног саобраћаја су оправдане. Линије које би задовољавале потребе за превозом путника биле би углавном сезонског карактера и то линије ка:

- Београду (Бела Стена),
- сезонска линија у правцу Новог Сада и
- сезонска линија у правцу Ђердапа.

Све линије требале би да полазе из центра Панчева тј. пристаништа за путничке бродове на Тамишу.

Изградњом речне марине, како за речне бродове на ушћу Тамиша у Дунав (обзиром на атрактивност Панчева - близину старог градског језгра и остале туристичке понуде), тако и за потребе власника пловила из Панчева на Тамишу, створили би се услови за функционисање путничког саобраћаја. При изградњи речне марине планирати и изградњу саобраћајнице до исте са свим пратећим елементима за њено функционисање (инфрастуктурно опремање, паркинг простор, станица за снабдевање горивом и сл.).

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

Б1.2.4.2.Јавне зелене површине

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

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

Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraţinus 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 формирани 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 објеката 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 декоративнох 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.
У оквиру парка се не дозвољава градња објеката који су у супротности са његовом наменом и функцијама. Зонирањем се могу издвојити зона за миран одмор (пасивну рекреацију) и зона дечијег игралишта (за предшколски узраст) и централна зона са поплочаном површином и цветним засадима и скулптурама- фонтаном.
По намени у оквиру парка максимално 20% површине може бити намењено пешачким комуникацијама и дозвољава се њихово повезивање са пешачком саобраћајницом према цркви, најмање 70% површине мора бити под зеленилом, а 10% осталим садржајима (мобилијар).

- 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 4.940.905м², од чега је у самом центу насеља (уз водоток Тамиша) 40.537м² где треба да се оформи појас по читавом ободу ради звучне изолације околног простора.
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 затравнити 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.

Трговi

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

Блоковско зеленило

На просторима око објеката јавног карактера као и у блоковима отвореног типа са вишепородичним слободностојећим стамбеним објектима, треба предвидети површине за партерно зеленило које би нагласило значај отворених озелењених простора својим изгледом али и карактер самих објеката.
Све зелене површине би требале да оформе јединствену целину и као такве би требало да дају обележје читавом насељу.
Садржај и нормативне величине зеленила у оквиру оваквих стамбено пословних деловима насеља нису апсолутно дефинисане, али би требало да формирају целину. Зелене површине ту варирају обликом, величином и саставом у зависности од дела насеља у којем се налазе.
Централни садржаји насеља морају да садрже минимално 20% слободних зелених површина. Тренутно стање је такво да се овај проценат отприлике постиже и као такво се задржава. На просторима око објеката јавног карактера треба предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта.
Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м.
Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.
Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава.
У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.
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
  Услови за постојећу водоводну мрежу
  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 оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Услови 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.

Услови за прикључење водоводне мреже

Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
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

Услови за постојећу канализациону мрежу
Услови за планирану канализациону мрежу

Условиза 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 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 приклјукак 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

У прилогу плана у одељку документације.

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона иКДС инфраструктура

- *Електроенергетска мрежа и постројења*

Део Града панчева обухваћен овим планом снабдева се електричном енергијом из постојећих трансформаторских станица „Панчево 3 110/20/10 kV/ kV“ и „Панчево 4 110/20/35 kV/ kV“ и „Пристаниште 35/10 kV/ kV. Напајање се врши преко постојеће 20kV и 10kV мреже и одговарајућих трансформаторских станица. Постојеће трансформаторске станице у индустријским зонама нису власништво „Електровојводине“ д.о.о Нови Сад-„Електродистрибуције Панчево“ Панчево и из њих се напајају постојећи потрошачи на овој локацији.
Према концепцији дугорочног развоја средњенапонске мреже на територији коју покрива „ЕД Панчево“ до 2020. Године се предвиђа укидање 35 kV и 10kV напонског нивоа и прелазак на 20kV напонски ниво.
Потребно је испланирати и изградити електроенергетску инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за будуће објекте на датом подручју.
На основу горе наведеног планирано је:

- Изградња трансформаторске станице „Панчево 6 110/20 kV“ са одговарајућим 20 kV расплетом везаним за њих;
- Коридори за напојне 110 kV водове, за будуће ТС 110/20 kV/ 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;

Неопходна је израда Плана детаљне регулације за изградњу 110 kV вода, којим ће бити одређена траса, услови и правила грађења за 110 kV вод за напајање планиране ТС 110/20 kV „ Панчево 6“.

Алтернативни извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском биланску 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.
Пољопривредни крај, коме припада град Панчево, располаже великим количинама биомасе, као и могућностима масовније производње биогаса у пољопривредним газдинствима. На погодним локацијама могу се предвидети енергетски производни објекти већих капацитета који би користили биомасу и биогас за производњу енергије, као и енергетски производни објекти који би користили сунчеву енергију и енергију.
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 ће служити за сопствену производњу, појединачни ветрогенератори: 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

Предвиђена је реконструкција постојеће 10kV кабловске и ваздушне мреже у 20kV кабловску;

Услови за планирану електроенергетску мрежу

Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски.У зонама раскрсница предвиђено је спајања коридора у свим правцима ;
Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. НН мрежу изводити подземно- кабловски 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 XHE 49A 3X(1X150mm2);
- НН мрежу извести кабловски, каблом типа PPOO A 4X150 mm2
- Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самоносећим кабловским снопом 3X70+61,5+2X16 mm2;

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

- високонапонска мрежа (110 kV, 220 kV, 400 kV) се може градити надземно на пољопривредном земљишту, по могућности у већ постојећим електроенергетским коридорима или подземно;

- око надземних 110 kV далековода обезбедити коридор 25 m са обе стране од осе далековода, око 220kV далековода 30 m са обе стране осе далековода, а око 400 kV далековода 40 m од осе далековода са обе стране;
- око надземних далековода 20 kV и 35 kV коридор је 20 m (рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране);
- грађење објеката у овом коридору, као и засађивање стабала мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV do 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92), у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења JUS.N.CO. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности JUS.N.CO. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа;
- електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV do 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92);
- проводнике електроенергетског вода постављати на гвоздене, односно бетонске стубове;
- паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водопривредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру;
- минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању, треба да буде од 5-40 m у зависности од категорисаности пута, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5m, при укрштању са путевима, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса неелектрифициране пруге при укрштању треба да буде од 5,0-10,0 m, а минимална висина најнижих проводника 7,0 m, односно по условима надлежног предузећа;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса електрифициране пруге при укрштању, треба да буде минимално 15,0 m, а минимална висина најнижих проводника 12,0 m, односно по условима надлежног предузећа.
- електроенергетска мрежа у граду може бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, и подземна;
- стубове поставити ван колских прилаза објектима, минимум 0,5m од саобраћајница;
- у центру насеља, парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију, светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове;
- у деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже;
- за расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
-
- дубина полагања каблова треба да буде најмање 0,8 m;
- при паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 кV;
- при укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 m;

- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.
- Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.
- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранскиминсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферскогпражњења" (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).
- 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 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 Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.
- Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.

Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

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

- Трафостанице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС) и стубне (СТС), за рад на 20 kV напонском нивоу;
- За трансформаторске станице типа 2x630 kVA предвидети простор минималне површине 35,75m2, правоугаоног облика минималних димензија 6,5mx5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест

0.4KV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви Ø 110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m

- За трансформаторске станице типа 1x630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m2, правоугаоног облика минималних димензија 4 mx5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или десет кабловских цеви Ø110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
- Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката;

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

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

- Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV прислања уз постојећи објекат мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4 kV .
- Уколико се ТС 20/0,4 kV гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају.
- До ТС 20/0,4 kV, односно између постојећих ТС 20/0,4 kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1 kV и 20 kV. За ТС 20/0,4 kV које се граде или су изведене на простору електроенергетска мрежа 1 kV и 20 kV гради се искључиво подземним водовима. Електроенергетска мрежа може да се гради подземним и надземним водовима у индивидуалном и приградском становању и у привредним зонама.
- Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора итд.) и грађевинских парцела, уз сагласност власника, односно корисника.

- Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV постављају се у ров минималне дубине 0,8 метара, ширине у зависности од броја каблова (за један кабл ширине 0,4 метра, а за пет каблова ширине 0,95 метара). Каблови се полажу благо вијугаво због компензације слегања тла и темепратуре. Каблови се полажу у слоју постељице од песка или ситно зрнасте земље дебљине 0,20 метара. На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла или постоји евентуална могућност механичког оштећења кабловских водова, електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се искључиво кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, путева, трамвајских шина, железничких пруга, колских пролаза и др.
- Надземни електроенергетски водови постављају се на стубове. Стубови се постављају на јавним површинама или на грађевинским парцелама, уз сагласност власника (корисника) парцела.
- Код пројектовања и изградње трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV и електроенергетских објеката 1 kV и 20 kV обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.
- Типске објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.

Правила грађења инфраструктуре у вези са обновљивим изворима енергије:

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

- стубови ветрогенератора, укључујући и темеље на које се постављају, могу се градити на минимум 10,0 m од од парцеле канала;
- Електроенергетску мрежу која повезује ветрогенератор са потрошачем градити подземно.
- производни објекти мањих капацитета, који ће служити за сопствене потребе, могу се градити у склопу салаша, пољопривредних комплекса, радних садржаја ;

Услови за јавно осветљење

Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали) сему 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 осветлење 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*

На предметном подручју нема постојеће телекомуникационе инфраструктуре.

Изграђена телекомуникациона инфраструктура која се налази најближим постојећим прелазима преко реке Тамиш, налази се на следећим локацијама :

- -ТК окно бр.А9-26 у улици Димитрија Туцовића пре пруге
- -ТК окно бр.А-12 у улици Моше Пијаде иза Дома војске
- -ТК окно бр.Х6 у улици Жарка Фогороша код Црвеног магацина
- -ТК окно бр.Л-18 са леве стране пута Панчево-Београд према Луци Дунав

Услови за постојећу телекомуникациону мрежу

На већем делу предметног подручја нема постојеће телекомуникационе инфраструктуре.

Потребно је испланирати и изградити телекомуникациону инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за будуће 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 б се градила дуж главних прилазних саобраћајница (капацитети ТК канализације и ТК мреже прилагодиће се будућим потребама повезивања на мрежу планираних објеката у овој зони)

Примарна и секундарна мрежа радиће се кабловски, односно подземно

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

Паралелно са ДСЛ кабловима у исту трасу (у исти ров) положиће се цеви за оптичке каблове.
У јавној површини треба поставити изводни стубић од кога би се полагали приводни каблови;
Претплатнике треба прикључити на основни кабл који се везује на МСАН централу, реализовано подземним прикључком са минималним капацитетом кабла 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 Ø 40mm, због оптичких каблова;
Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима :

ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница;

Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8 m;
При паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10 кV најмање растојање мора бити 0,5 m и 1,0 m за каблове напона преко 10 кV. При укрштању, најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;
При укрштању телекомуникациног кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m;
При приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5m.

- *Услови за прикључење телекомуникационе мреже*
  Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.

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 ниских притиска	0,4	0,4
Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5
Електроенергетски кабл преко 10kV	1	0,5
нафтоводне цеви	0, 3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5

Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава
Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења
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 0,4 kV;

- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;

- слободне површине комплекса озеленити.

▪ *КДС мрежа и објекти*

У обухвату овог плана не постоји KDS мрежа.

Услови за постојећу КДС мрежу

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

Услови за новопланирану КДС мрежу

KDS мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно;

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

Услови за прикључење КДС мреже

KDS мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката

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

- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;

- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;

- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;

- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;

- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;

- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;

- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;

- слободне површине комплекса озеленити.

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). Техноекономском 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.

Потрошачи се снабдевају топлотном енергијом путем индивидуалних ложишта а део је прикључен на дистрибутивну гасну мрежу. 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 .
- гашење индивидуалних нееколошких топлотних извора;
- 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 дата је зона која је предвиђена за гасификацију. Критеријум за одабир подручја је искључиво густина топлотног оптерећења. Изузетно зоне се могу мењати у зависности од топлотног оптерећења (гасификација у топлификацију).

Слика 1. Целина 10 зона за гасификацију

Топловодна мрежа и постројења

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

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.

Део целине (од друмског до железничког моста) снабдева се гасом из градског гасовода из РМРС 1. Када се изгради РМРС 2/1 могуће је расподелити количине гаса у зависности од потреба.

Фабрика „Панонија“ може да се снабдева гасом са градског гасовода који је узведен за фабрику „Утва“ на Јабучком путу.

Постојећа ДГМ је део система ДГМ-е у МЗ „Горњи град“

- *Услови за постојећу гасоводну мрежу*

- Постојеће мреже градског гасовода и дистрибутивног гасовода се задржавају. Приликом реконструкције по потреби трасу гасовода ускладити са осталом инфраструктуром и стањем саобраћајница и тротоара.

- *Услови за новопланирану гасоводну мрежу*

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

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

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

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

Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни (ДГМ) или секундарни гасоводни систем (градски гасовод), мора имати гасну мерно-регулационy, мерну или регулационy 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.

Могуће је „продужити“ градску мрежу преко тамиша ради евентуалног повезивања са подручјем града Београда уколико се за тим укаже потреба.

- *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*

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

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

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

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

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

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

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

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

Општи услови за изградњу гасовода ниског притиска

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

Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,2 м	0,3 м
- водовод, канализација	0,5 м	1,0 м
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 м	0,5 м
- телефонски каблови	0,5 м	1,0 м

- технолошка канализација	0,5 м	1,0 м
- бетонски шахтови и канали	0,5 м	1,0 м
- железничка пруга и индустријски колосек	1,5 м	5,0 м
- топловод: прорачунско растојање које обезбеђује да температура ПЕ цеви не буде изнад 20^0C		
- високо зеленило	-	1,5 м
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 м
- локални путеви и улице	1,0 м	0,5 м
- магистрални и регионални путеви	1,3 м	1,0 м
- бензинске пумпе	-	5,0 м

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

МРС

- 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, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- Мерне 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.

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

Термо-енергетска мрежа и објекти		
Мрежа / објекат	***Заштитна зона / појас***	***Правила / могућност изградње***
Котларнице, Топловод …		***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..***

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, елекртичну 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.

Услови и мере заштите и ефикасности

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 Панчеваналазе 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 известан 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

Д) Споменици културе и евидентирани градитељски објекти

Услови заштите непокретног културног наслеђа у овом Плану, односе се на опште одреднице (евидентиране 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 неколи 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 занчи 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 објектата 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.
Објеке 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 акцентоване зелене површине, трг, пјацету 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 израдом 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 10 Потамишје Градска шума.
Посматрајући распоред локалитета на Целина 10 – Шири центар.може се издвојити неколико значајних објеката и локалитета: светионици на ушћу Тамиша, Преображењска црква, , I парни млин, зграда водне заједнице на углу улица М.Пијаде и Д.Туцовића, кућа у ул. У.Предића бр.7 и локалитети Градска шума (наспрам Црвеног магацина) и Горњоварошка циглана
Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План генералне регулације Целина 10, подручје у катастарској општини Панчево, може се планирати на основу следећих археолошких услова:
. 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 непокретна културна добра - споменике культуре 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 потес од Преображењске цркве до Првог парног млина. С обзиром да је то простор наслеђене урбане структуре са

посебним амбијенталним својствима и третманом ревитализације, 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 10 – Потамишје Градска шума“ :
-Светионик на ушћу Тамиша у Дунав' културно добро од великог значаја из 1909. По решењу Покрајинског завода за заштиту споменика културе у Н.Саду бр.01'240/3-72 од 09.11.1972г. ("Сл. Гл. АПВ" бр 28/91)
-Преображењска црква (1873?1874) споменик културе од изузетног значаја.
-Први парни млин из 1843.
-Зграда у улици Уроша Предића бр.7.
-Зграда у улици Д. Туцовића, угао са ул. М.Пијаде тзв. Зграда водне заједнице наслеђе урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције.

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, уинтегралном облику су саставни део Документације плана.
При изради плана испоштовани су сви услови постављени од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Б1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа

-Заштићене природне целине
Простор овог Плана се 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 је 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 акцидената 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.

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. Овај део града би требало да има одвојене системе одвођења атмосферских и употребљених (санитарних) вода и у целости изграђену планирану мрежу гасовода, односно топловода (планирани стамбени објекти за вишепородично становање). 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.

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 techniљue) 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 овом делу Панчева треба да поседују одговарајући простор за селективно прикупљање комуналног, комерцијалног, амбалажног и индустријског отпада. За пословни простор површине између 1000 и 3000 m^2 неопходно је обезбедити један контејнер запремине 1,1 m^3 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 1,5 X 1,5 m по контејнеру (за сваки следећи контејнер ширина подлоге остаје иста, а дужина се увећава 1,5 m). Пут до контејнера требало би да буде најмање 3 m широк (а пролаз најмање 3,5 m 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 улицу Димитрија Туцовића. Кроз техничко регулисање саобраћаја би требало смањити дозвољену брзину моторних возила у стамбеним блоковима и једносмерним улицама да би се снизио ниво комуналне буке.

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 тј у стамбеној зони.

<u>Подела предузећа према утицају на животну средину</u>

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 сервиси 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 (бруто површине веће од 5 000 m^2), туристички и рекреативни објекти, инфраструктурни пројекти, прехрамбена 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, прехрамбена индустрија итд. У предузећима је обавезна примена техничко-технолошких, урбанистичких и организационих мера заштите животне средине;

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

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

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

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

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

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

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

** Заштитно одстојање између и стамбених насеља.
По правилу заштитно одстојање обезбеђује се унутар граница привредног објекта или комплекса.

*** ПУ - процена утицаја пројекта на животну средину (правна основа: 1, 2, 8);
СПУ - стратешка процена утицаја планова и програма на животну средину (правна основа: 1, 3);
ИД – интегрисана (еколошка) дозвола (1, 4, 7);
ППУ - политика превенције удеса (1, 5, 6);
ПЗУ – извештај о безбедности и план заштите од хемијског удеса (1, 5, 6).

Врсте привредних локација

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

- Пословне зоне:
  спортско-пословна зона,
  стамбено-пословна зона
  пословно-производно-стамбена зона,
  пословно-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 сервиси и сл) наведених у условима заштите животне средине.

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

Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Појам „енеретска 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 30^0 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 документацијом 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 орјентисати 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

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, физикалне медицине, 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 нове локације за верске објекте а постојећи већ имају формиране просторне оквире.

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 кнцеларија 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 = 0,10м^2/становнику гравитационог подручја парохијске општине,
- површина парцеле = 0,30-0,50м^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 регулацоној 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 отварати се ка унутрашњости комплекса.
За сваку нову локацију, неопходна је даља разрада кроз израду урбанистичког пројекта.
Код нових објеката ове намане поштовати следеће:
- максимална висина венца главног корпуса брода храма максимално 9м од коте приземља, док се дота 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. 3,5m и пашачки прилаз мин. ширине 2,0m
- 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 ограђивање
- 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

За предметни простор нема нових локација за ову намену. Уколико се укаже потреба, компатибилне су са јавним наменама, становањем, пословањем, спортовима на води – 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 грађењаза станице за снабдевање горивом, можемо навести следеће:
- не смеју угрозити јавне објекте, комплексе и површине,
- не смеју угрозити функционисање било којег вида саобраћаја и ни на који начин не сме се угрозити функционисање суседних објеката,

- сви објекти ССГ (надстрешница, резервоари, зграде и др.) ни једним својим грађевинским елементом, надземним или подземним, не смеју да пређу регулациону линију.

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

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

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

- сервиси: вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба, и сл.,
- 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 могућеје прикључити само на секундарне јавне саобраћајнице, сервисне и саобраћајнице у блоковима.

Ограђивање није дозвољено осим ускладу са безбедоносним и сигурносним условљеностима.

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

Планирани урбанистички параметри:

површина парцеле	1500-5000м^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 300м^2 а максимална 450м^2
- 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:

-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 (породично, вишепородично) са компатибилним наменама

1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА 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 занатсво и сл. не смеју омети садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).

Основни услови за остварење планиране делатностису 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 оправка моторних возила; погребне услуге.

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте.
За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.
У приземљу, мезанину (ако постоји) и на првој етажи дозвољене су намене компатибилне становању.
Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор у приземном делу и на првој етажи објекта уз обавезно остваривање улаза који је независтан 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 реконстрисати 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 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 ван пијаца).
За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могуће су само интервенције према условима тог Завода и уз поштовање урбанистичких параметара овог плана: Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд.
У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.
У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.
Сви постојећи пасажи/пролази који представљају приступ јавним градским површинама које се, као унутрашња дворишта градских блокова, налазе у њиховом средишту, представљају јавно земљиште у нивоу партера. 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.

2. Услови за формирање грађевинске парцеле

2.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	Све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле. Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријких облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а 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. **Изузетно, на већ изграђеним парцелама, дозволиће се парцелација (односно препарцелација) где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе новоформиране парцеле не задовољавају наведене елементе ради разврГнућа имовинске заједнице.**
2.2. услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за становање износи 250м², а најмања ширина грађевинске парцеле износи 9,0м 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 патаметри 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 вишепородичне објекте у блоковима отвореног типа, формира парцела по принципу: објекат = парцела.
2.3. правила парцелације за интерне саобраћајне површине	По потреби се може формирати парцела за интерну саобраћајницу унутар блока вишепородичног становања. Разрада и дефинисање унутарблоковских јавних површина Урбанистичким пројектом.
2.4. правила парцелације за заједничке слободне	Дозвољено је формирање грађевинских парцела (правилних) геометријких 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.

површине	Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.
2.5. правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте	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 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 (РМРС, МРС), граде као самостојећи објекти димензија АхБм^2, орјентациона површина комплекса за њихово постављање износи А+6м са Б+6м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе јавне саобраћајнице.

3. положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

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.

3.1. положај објеката према површини јавне намене	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 .-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. Грађевинске линије су оквир за постављање објеката . Грађевинскалинијадајемаксималнуграницуградње, укојусеуписујеосноваобјекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати приступ са јавне површине.
3.2. положај према границама суседних парцела	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: ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. Једнострано узидани објекти: ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. Слободностојећи објекти: ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. Помоћни објекти: ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради. Растојање објеката од задње границе парцеле је регулисано на следећи начин: ▪ 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

	- 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 На делу објекта према унутрашњем дворишту, изван зоне градње, важе правила као за упуштање делова објеката ка јавној површини.
3.3. упуштање делова објеката у површине јавне намене	Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то : - 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 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 ограде и сл.), како не би дошло до ометања кретања пешака тротоаром. 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 ктова/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 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 објеката не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту. - Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 10см унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа). У блоковимасаконцентрацијомцентралнихактивности, кадаје ширинатротоарамањаод 3м, препоручујесеувлачењеизлогаиформирањеколонадаилиаркада.
4. највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
4.1. највећи дозвољен индекс заузетости-Из	- индекс заузетости у зони градње главних објеката – 22м ка дубини парцеле од регулационе линије: у зони породичног становања = 75% - индекс заузетости у зони градње помоћних објеката – од зоне градње гланвих објеката до задње границе парцеле: у зони становања = 40% - индекс заузетости у спољном прстену блока код разграђених блокова тип-Б – на целој површини парцеле: у зони становања = 80% - индекс заузетости у унутрашњем делу блока код разграђених блокова тип-Б – на целој површини парцеле: у зони становања = 40% - обрачун површина 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.
4.2. највећи дозвољен индекс изграђености-Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности
5. вертикална регулација	
5.1. највећа дозвољена спратност и висина објеката	Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и то на основу постојећег стања, висине објеката у окружењу и урбанистичких капацитета локације. Постојећа спратност може се мењати: - 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

Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, само у зони угла, али не више од једне повученеетаже
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
У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.
Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.
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:

Број етажа (орјентационо)	Максимална дозвољена висина (м)	
	венац	слеме
П	5.0	7.5
П+Пк	6.5	9.0
П+1	8.0	10.5
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0
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

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.
Изузетно се, у разграђеним блоковима типа-Б, 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.
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).

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.

5.2. Нивелациони услови

Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.
Котаприземљапланиранихобјекатанаравномтеренунеможебитинижаодкоте приступног тротоара.
Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.
Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена
Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м)
Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази

	пројектовања начелно треба придржавати.
6. услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
6.1. Правила и услови за друге објекте на парцели	У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката. Ако се у овој зони граде помоћни објекти, они не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор. У унутрашњости парцеле, изван зоне градње главнхих 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). 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. Није дозвољена пренамена помоћних објеката у стамбену и пословну намену, тј. они морају задржати помоћну намену.
6.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је ½ висине вишег објекта али не мање од 4,00м. Удаљење помоћних од главних објеката може бити: - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м.
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 објектим под одређеним степеном заштите, када се поштују услови надлежног Завода за заштиту. Нови објекти се морају градити у складу са свим параметрима овог плана: намена, Ии, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, итд. Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.), Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“). Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров. Мансардни кров - дозвољен:

Лажни мансардни кров, тзв. Печурка – није дозвољен:

Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м.
У поткровљу је дозвољено формирање кровних "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 фасадии да њихов положај, као и положај прозорских баџа, буде усклађен са

положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

8. правила и услови за интервенције на постојећим објекатима

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 укровљавањеобјекта 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 маскималне 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 деградрати њихов оригинални архитектонски израз – што ће се потврдити тако што сагласност на овакву интервенцију мора дати надлежна стручна градска (под)комисија за архитетуру 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 баџама 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 "баџе" 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 фасадии 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) наобјектимаморајубитиускладусаправилима овог планаимерамазаштите, уколикопостојезапредметнипростор. Засвеинтервенције на постојећим објектимапотребноједаинвеститоруфазиизрадепројектнедокументацијеприбависагласностауторапројектаобјектаилиструковногудружења. 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 објеката 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 стилом 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 постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићениод спољних утицаја.
9. уређење зелених и слободних површина парцеле	
	Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити 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, осим на парцелама спољног прстена блока у разграђеним блоковима тип-Б где могу заузимати 100% свих зелених површина на парцели. 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. 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). 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.
10. услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и ус прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
10.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама	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 (макс.5,0м). За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (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. 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. 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. Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 3,0м (изузетно 2,5м) а за вишепородичне стамбене објекте и радно пословне комплексе не мање од 5,0м (изузетно мање али не мање од 3,0м). Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси..) ће прикључак на ДП (нови Београдски пут) извести у складу са условима надлежног управљача пута за издавање истих. 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. Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем). Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.
10.2. Паркирање на парцели	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 двориштa и то на основу следећих критеријума 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 У попречном профилу саобраћајница третиране зоне – целине 10 могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улице овог ПГР-а, као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке. Препоручена димензија паркинг места, уколико просторне могућности то дозвољавају је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата). Уколико просторне могућности то не дозвољавају, димензије паркинг места могу бити и мање/веће, у зависносности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката. Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, а прилаз се врши кроз анјфор објекта, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини која задовољава противпожарне услове. 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 и висином која је у складу са противпожарним условима. Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико просторни услови то дозвољавају. Гараже: 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. 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.
10.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	**1.** *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. **2.** *Канализациона мрежа* Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључукак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели. У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник. ***3.*** *Електроенергетска мрежа* 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 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

4. *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 домаћинстава
Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индутријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.
Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

5. *KDS мрежа*

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

6. *Термоенергетска инфраструктура*

Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану гасну мрежу.

7. *Термоенергетска инфраструктура*

Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану гасну мрежу.

Гасификација

- Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...
- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- МРС 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. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.
- За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима.

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 полагати 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.

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

- 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.

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, топловоди и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.
- 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.

Котларница

Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.

11. правила и услови за евакуацију отпада

У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и

	другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине. Препоручује се – где год се просторни и технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће. У складу са савременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере. Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације. Препоручује се ограђивање оваквог простора 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%. Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодно 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. 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 8,6х2,5х3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строгопоштовање хигијенско-техниукихуслова. 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 600м^{2}управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.

12. ограђивање грађевинских парцела

	Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка 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.
13. услови и могућности фазне реализације	
	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.
14. посебни услови	
	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 или их уједначити. 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 0,5м^2 светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0м^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. 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 условма за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.

Б.2.6. ПОСЛОВНО УСЛУЖНА ЗОНА

врста и намена објеката у зони	
▪ ПРИВРЕДНА ЗОНА–Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада материјала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, складишта стоваришта, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори) , истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.Сајамски простори, хипермаркети, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговина, забавни паркови, индустријски и пословни паркови, мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, складишни простори,када се у производном процесу користе тежа и тешка теретна возила ▪ Мањи производни погони који не загађују околину, сервиси, магацински простори, ‘‘тешко’‘занатство,стоваришта (продаја огрева) отворени тржни центри, сервиси, паркинзии гараже за теретна возила и аутобусе ▪ ПОСЛОВНА ЗОНА – Пословне делатности из области трговине на мало и велико, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, комерцијалних услуга и производних делатности,Тржно пословни центар - робне куће. ▪ мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичке радионице, технички сервиси,складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго. ▪ УСЛУЖНА ЗОНА - управа, пословни центар, хотел, банке, ПТТ, царина, осигуравајући заводи, компјутерски центар, услужне лабораторије, агенцијске услуге (рента кар, транспорт и шпедиција, туристичке агенције, авио конпаније, представништва, финансијска контрола), сервисне службе (ватрогасци, физичко обезбеђење, одржавање, еколошка полиција, комунална служба, сервиси за прање и пеглање, фризери, козметички салони, сервиси за одржавање технике), трговинске и угоститељске услуге (ресторани, продавнице , бифеи), рекреативни центари и одмор радника. **Обавезно у складу са условима Б.1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.**	
правила парцелације, препарцелације и исправке граница	дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе, све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају

парцела	потребне услове, постају грађевинске парцеле, свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока
услови за величину парцеле	минимална величина парцеламин 600 $м^2$ минимална ширина парцела20 м **Изузетно, на већ изграђеним парцелама, дозволиће се парцелација (односно препарцелација) где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе новоформиране парцеле не задовољавају наведене елементе ради формирања засебних функционалних целина.**
правила парцелације за интерне саобраћајне површине	Регулационе ширине интерних саобраћајница унутар појединих комплекса зоне су у функцији технолошких транспортних захтева технологије што треба да задовољи кретање теретних возила као и постављање неопходне пратеће инфраструктуре. Минимална ширина колских саобраћајница је 3,00м а пешачких 1,2 м. Подужне и попречне профиле интерних саобраћајних површина ускладити са нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода. Кроз спровођење плана ће се ове површине према правилима дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.
правила парцелације за заједничке слободне површине	По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.
правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте	Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступни пут објекту ради одржавања и отклањања кварова. КАНАЛИЗАЦИЈА : Оријентационаповршинаобјекта дистрибутивне црпне станице - површинакомплексаизносиоко 10 х 10 м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА : Оријентационаповршинаобјекта дистрибутивне трансформаторске станице - површинакомплексаизносиоко 7 х 9 м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА : Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа(За капацитете до 1600х2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље(димензије заузете површине око 20м2), са обезбеђеним колским прилазом . КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ : КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно; КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији; ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА : Уколико се Мерне станице (ГМРС, МРС) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б $м^2$, оријемтациона површина комплекса за постављање ГМРС и МРС износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице. За потребе изградње и функционисања МРС Greenfield потребна величина парцеле је до

	20 м Х 20 м.
положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	
положај објеката према површини јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину. Растојање грађевинске линије у односу на регулациону линију мин 5,00м
положај према границама суседних парцела	од бочне границе парцелеза слободностојећи тип објеката½ висине објекта (мин.3,5м) од задње границе парцеле½ висине објекта (мин.5,0м)
упуштање делова објеката у површине јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	**до 50%**
највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	**“И“ је до 1,0**
верниткална регулација	
највећа дозвољена спратност и висина објеката	макс. до П+2 Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м.
нивелациони услови	кота приземља објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м у односу на коту приступне улице, а денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије,
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.
најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом , технолошким и сигурносним захтевима.
правила и услови за замену постојећих објеката	
	Даје се могућност трансформације постојећих намене објеката у планиране уз услов да нова намена подлеже овим Планом прописаним критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима.
правила и услови за интервенције на постојећим објекатима	
	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је

	заступљено са око 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса. Парцела до 1,0 ха ..... мин. 20% зеленила на парцели, без паркинга Парцела од 1,0 до 5,0 ха ..... мин. 25% зеленила на парцели Парцела преко 5,0 ха ..... мин. 30% до 50% зеленила на парцели Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова. Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекаса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација. Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Све слободне површине затравнити 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. Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
услови за пешачке и колске приступе парцелама	Сваком објекту мора се обезбедити директан или индиректан колски и пешачки, односно колско-пешачки приступ са јавне површине. Трасе пешачких стаза вођене су паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне комплексе привредно – услужних зона омогућени са уличних тротоара. Минимална ширина пешачког приступа је 1,20м. За све комплексе у привредно – услужној зони тј. за све грађевинске парцеле се мора обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 3,5м и морају бити обрађени коловозним засторима. Укрштање колских приступа са коловозима саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника р=5,0м (изузетно мање). Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и

	попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију саобраћајница.
паркирање на парцели	За појединачне комплексе привредно – услужне зоне (остале кориснике простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедиће се у оквиру граница својих парцела. Пожељно је да се на улазном делу у комплексе планирају паркинг простори за путничке аутомобиле за запослене, службене посете и сл. а да се паркинг простор за возила комплекса (фирме) обезбеди у унутрашњем делу комплекса (сопствени возни парк). Број потребних паркинг места за запослене на парцели тј. комплексу одредиће се на основу важећих норматива и критеријума, а на бази процењених просечних капацитета (развијене површине или броја запослених) и то: управно-административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површ., трговине 1п.м./ 50м2 прод. простора, индустријски објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине, складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине, управне зграде и сл. 1п.м./ 50м2 нето површине. Уколико је пратећим елаборатом, студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује и на основу следећих норматива и критеријума: Индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена, Складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена, ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места- седишта, За задовољење потреба сопственог возног парка потребан број паркинг места за теретне и путничке аутомобиле одредиће се на основу укупног броја возила возног парка. Стационарни саобраћај за потребе сопственог возног парка може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима или надстрешницама. За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање (може и управно, подужно у складу са просторним могућностима). Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила и биће дефинисана у складу са важећим стандардима у пројектовању истих.
прикључење објеката на комуналну инфраструктурн у мрежу	Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа ***<u>Услови прикључења на водоводну мрежу</u>*** 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.

- Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.

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

Услови прикључења на канализациону мрежу Прикључење комплекса (објеката) на уличну мрежу фекалне или атмосферске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.

- Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман технолошких и атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтиних деривата) како би испуштена вода задовољила потребан критеријум за испуштање у градску канализацију.

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 прикљукак 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 или директно на колектор, или на најближи улични шахт.

Услови прикључења на електроенергетску мрежуПрикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево .

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;

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 домаћинстава.

Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских - индутријских(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;

Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу. 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**

- Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...
- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- МРС 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. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.

- За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима.

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 полагати 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 (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића

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, топловоди и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката. • Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима. • 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.
правила и услови за евакуацију отпада	
	треба да буду уважени основни технички услови за одржавање комуналне хигијене: подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежног ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 m; за пословни и радни простор површине између 1000 и 3000 m^2 нужно је обезбедити контејнер од 1,1 m^3, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада); контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког пражњење. Контејнери за евакуацију отпад се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.
ограђивање грађевинских парцела	
	Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00м у складу са прописима о заштити сваке врсте објеката понаособ.
услови и могућности фазне реализације	
	Даје се могућност фазне реализације комплекса у зависности од развојне концепције и динамике изградње Инвеститора. Свака фаза градње мора бити функционална и грађевинска целина. Задња фаза не сме прекорачити урбанистичке парараметре зоне

посебни услови	
	Услови заштите културно историјског наслеђаИнвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву. Услови заштите животне средине што се најбоље постиже применом формализованог еко менаџмент система ЕМАС 2. Главна обавеза улагача, носиоца привредних активности и оператера у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите животне средине, што значи да треба да користе технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине тј. стриктно примењују најбоље доступне технике (best available technique – BAT). Они су дужни да стално побољшавају учинак предузећа у заштити животне средине, Услови противпожарне заштите Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајушим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима . Објекти морају имати одговарајушу хидрантску мрежу . Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије. Услови енергтске ефикасности и обновљиве енергијеУ циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, Инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије. Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова. У циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика предвиети уређаје за обновљиву енергију (соларни колектори, втрогенеатори, постројења за биомасу и сл.)

Б 2.3. Спортско-рекреативне и туристичко рекреативне површине са компатибилним наменама

Табела: Спортско-рекреативне и туристичко рекреативне површине са компатибилним наменама

1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА У ЗОНИ

Објекти у функцији спрта и рекреације (спортски објекти и терени, сале за тренинге, здравствена намена и сл.).
Дозвољено је и пословање у функцији основне намене (продавнице спортске опреме, спортске школе, итд.) и угоститељски објекти (кафеи, ресторани и сл.) .
Миксимално учешће намена из области пословања је 30% на нивоу целине/зоне.

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:
Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу.

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката Постојећи објекти могу се реконстрисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог пословног простора у компатибилну намену. 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.). Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, итд. У деловима зелених површина који имају неки од степена заштите, амбијентални критеријуми су одлучјући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се реконструише. 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.	
2. услови за формирање грађевинске парцеле	
2.1.правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	Све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле. Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријких облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана и специфичним потребама објеката и терена спортске намене. 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.
2.2. услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле износи 300м², а најмања ширина 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 патаметри 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
2.4.	Дозвољено је формирање грађевинских парцела (правилних) геометријких

правила парцелације за заједничке слободне површине	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.
2.5. правила парцелације за интерне комуналне ивфраструктурне мреже и објекте	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 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 (РМРС, МРС), граде као самостојећи објекти димензија АхБм^2, орјентациона површина комплекса за њихово постављање износи А+6м са Б+6м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе јавне саобраћајнице.

3. положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

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.
Максимална површина подземних етажаје у оквиру габарита објекта.

3.1. положај објеката према површини јавне намене	Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. Објекти се постављајукао слободностојећи унутар парцеле, повучено у односу на регулацију. Спортски терени се постављају унутар парцеле. Грађевинске линије су оквир за постављање објеката . Грађевинскалинијадајемаксималнуграницуградње, укојусеуписујеосноваобјекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етаже 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.

3.2. положај према границама суседних парцела	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: ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. Једнострано узидани објекти: ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. Слободностојећи објекти: ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. Помоћни објекти: ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.
3.3. упуштање делова објеката у површине јавне намене	Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то : - 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; Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу

	се накнадно градити степеништа и улази. 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 фасадика улици (односи се на простор од прве етаже изнад приземља до последње етаже испод ктова/подкровља/повученог спрата)могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: - 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 објеката не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту - Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 6цм унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа).
4. највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
4.1. највећи дозвољен индекс заузетости- Из	Максимални Из =60% на нивоу спортског комплекса, а не зоне. У овај проценат улазе сви спортски терени и пратећи садржаји, манипулативне површине, паркинзи, стазе и сл. 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.
4.2. највећи дозвољен индекс изграђеност- Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности
5. вертикална регулација	
5.1. највећа дозвољена спратност и висина објеката	Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и то на основу постојећег стања, висине објеката у окружењу и урбанистичких капацитета локације. Постојећа спратност може се мењати: - Код објеката који су под одређеним степеном заштите (веслачки клуб), само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, Упосебнимслучајевима, уулицамакојевећ имајуформиранувисинскурегулацију, илијеонавиднозапочетанаглавнимдеоницаматихулица (деопрема прузи),

висинановихзградаморадасеускладисазатеченомрегулацијомбезобзиранагеометријскаправила (евентуално и урбанистичке параметре) којасупретходнонаведена.
Усклађивањевисинепостојећихипланиранихобјекатаможебитинавенцу, повученомспрату, илинависинислемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање
У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.
Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.
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.
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:

Број етажа (орјентационо)	Максимална дозвољена висина (м)	
	венац	слеме
П	5.0	7.5
П+Пк	6.5	9.0
П+1	8.0	10.5
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0

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.
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).

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.

5.2. Нивелационе услови

Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.
Котаприземљапланиранихобјекатанаравномтеренунеможебитинижаодкоте приступног тротоара.
Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.
Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.
Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м)
Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.
Ако објекат није исте висине на целој својој површини, виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.

6. услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

6.1. На парцели се могу градити и више објеката одговарајуће намене и у складу

Правила и услови за друге објекте на парцели	са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.
6.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је ½ висине вишег објекта али не мање од 4,00м. Удаљење помоћних од главних објеката може бити: - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори 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.
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 објектим под одређеним степеном заштите, када се поштују услови надлежног Завода за заштиту.
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 укровљавањеобјекта 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 маскималне 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 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 баџама 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 "баџе" 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 баџама), не прелазе 30% површине крова на предметној фасадии 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) наобјектимаморајубитиускладуса правилима овог плана имерамазаштите, уколикопостојезапредметнипростор. 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 објеката 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.
Новосаграђениделовиобјектаморајусвојимдимензијама,
материјалимаистиломдасеуклапајукакосастаријимобјектом,
такоисаоколнимобјектима.
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 заштићениод спољних утицаја.

9. уређење зелених и слободних површина парцеле	
	Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Минимални проценат уређених зелених површина на парцели = 40%. Треба га градити уз поштовање овог услова. 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. 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.
10. услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
10.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама	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 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. 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. 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. 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. Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду

	од материјала који није клизав.
10.2. Паркирање на парцели	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 - хотели 1ПМ/2-10 лежајева у зависности од категорије - 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 - складишта – магацини 1ПМ/4-6 запослена (300м2нето површ.) Паркинг места путничких возила су димензија и са манипулативним површинама које су у складу важећим стандардима и нормативима. 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. 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 и висином која је у складу са противпожарним условима. 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. Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају.
10.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	**8.** 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. **9.** Канализациона мрежа 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. **10.** Електроенергетска мрежа Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево. 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;

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 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 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

1. 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 домаћинстава

Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских - индутријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.

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

2. KDS мрежа

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

3. Термоенергетска инфраструктура

Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану гасну мрежу.

Гасификација

- Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...
- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- МРС 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. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.
- За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима.

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 полагати 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.

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

- 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.

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, топловоди и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.
- 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.

Котларница

Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.

11. правила и услови за евакуацију отпада

У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.

Препоручује се где год се просторни и технички услови могу испунити постављање подземних судова за смеће.

У складу са савременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.

Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.

Препоручује се ограђивање оваквог простора 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%.
Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.
Треба одредити погодно 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.
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-техниукихуслова. 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 600м^{2}управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.

12. ограђивање грађевинских парцела

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка 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.
13. услови и могућности фазне реализације	
	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.
14. посебни услови	
	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 условма за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.

Б2.4. Спортско рекреативна зона

Намена површина

Основна намена овог простора је спортско-рекреативнавна. 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,
- уређене зелене површине, и слично

- евентуалне затворене просторе треба да чине:
- спортска хала,
- пратећи садржаји хале (ресторани, кафићи, пословне просторије, трговине ...),
- пословно-трговинско-угоститељске простори,

- хотел, и слично

Напомена: Све наведено у затвореним просторима мора бити предмет посебне студије и за тоје потребно да прође дуг период санације.

Рекултивисање површине после затворања депоније представља законску обавезу корисника. Сам процес рекултивације представља сложен поступак који има за циљ обнову функционалне вредности одређене површине која је претрпела одређена негативна техногена дејства. Обнова деградиране површине се одвија по савременим еколошким принципима, који дефинишу скуп ефикасних мера којима ће се спречити евентуално загађење животне средине околине депоније у њеној постексплоатационој фази. Овако плански уређена површина се приводи новој намени (рекреативне површине, спортски терении сл.), а такође се и естетски ефекат знатно побољшава.Свему треба да предходи санација терена и његово "одлежавање". Санација се врши са сабијањем нанетог смећа, потом постављањем геомембране која мора бити заштићена од механичких оштећења, постављањем дренаже која на свом крају мора да има систем за пречишћавање.

Рекултивација подразумева наношење новог педолошког слоја на подлогу од депонованог материјала који је заштићен финалним инертним слојем (пожељно је да то буде водонепропусна глина). Овај поступакак представља техничку фазу рекултивације која представља основу за заснивање вегетационог покривача и биолошку фазу рекултивизације. Заснивање вегетационог покривача спречава ерозију финалне прекривке и депонованог материјала под дејством атмосферских или антропогених утицаја, а који би довели до неконтролисаног растурања отпада и загађења животне средине.

Прво се приступа биолошкој рекултивацији

Предвиђене фазе биолошке рекултивизације:

I фаза - формирање вештачке ливаде специфичног састава уз примену неопходних агротехничких мера,

II фаза – озелењавање површина у нагибу трајним засадом заштитног карактера.

<u>I фаза- формирање вештачке ливаде специфичног састава</u>

Ливадска вегетација, у условима правилна неге, обезбеђује континуирану покровност површне земљишта, као и равномерну прожетост слоја корењем и жилама по целој његовојдубини. На овај начин се земљиште: штити од ерозије, унапређује његова структура, обогаћује угљендиоксидом и сл. Током редовних годишњих циклуса смењују се процеси одумирања и обнављања вегетације, који земљиште обогаћују хумусном компонентом која се затим лако везује у органо-минерални комплекс.

Ради бољег искоришћавања надземног и подземног простора састав ливаде је сложен. Овако сложен састав обезбеђује већу укупну стабилност заједнице у неповољним условима. При формирању вештаче ливаде користе се траве које имају сиромашније захтеве у погладу станишта. Избор појединих врста трава усклађен је са условима станишта, а због предходно наведених захтева треба се орјентисати на врсте са обимнијом и квалитетнијом органском продукцијом као и отпорније врсте. У састав ливаде су укључени представници трава (poaceae) као и лептирњаче (leguminosae) које користе атмосферски азот.

<u>II фаза – озелењавање површина трајним засадом</u>

Категорије садног материјала које ће се користити за рекултивацију су:

- ниски лишћари
- лишћарско жбуње
- високо дрвеће.

Приказ попречног пресека насипања по слојевима

У току извођења санације потребно је обавезно спровести и отплињавање депоније, што је ЈКП Хигијена већ и почела да спроводи. Варијанта и начин санације ће бити одабран у наредном периоду а све у складу са важећим прописима из ове области.

Позитиван пример изоловања водотока од негативног утицаја депоније

Дужина трајања санације тла и његове стабилизације ће се утврдити посебним пројектом, а накоспецифичних испитивања.

Изглед депоније након санације- анимација

Приступ копмлексу остварити са више страна "блока" на одговарајућим местима у зависности од пројекта. Треба омогућити пешачку комуникацију кроз "блок" чиме би се остварила веза града са реком. Објекти се могу градити само у делу који није био под депонованим отпадом.
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 је
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+1

- за објекте хале, чија је спатност П+1, и базена, чија је спратност П, неће се примењивати 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

- максимална висина венаца у комплексу је:

- за објекте спратности П+1 = 8.40м

Општи услови грађења комуналне инфраструктуре

1. услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
1.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама	Објектима третиране зоне обезбедити директан или индиректан колски и пешачки, односно колско-пешачки приступ са јавне површине. Трасе пешачких стаза водити паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне комплексе омогућени са уличних тротоара. Минимална ширина пешачког приступа је 1,20м. За све комплексе тј. за све грађевинске парцеле се мора обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од 5,0м (изузетно мање, али не мање од 3,5м) и морају бити обрађени коловозним засторима. Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију саобраћајница.
1.2. Паркирање на парцели	Потребе стационарног саобраћаја путничких аутомобила у спортско – рекреативној зони одредиће се на основу важећих норматива и критеријума: - спортски објекти 1п.м./ 8 -10 гледалаца, - трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора, - ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места- седишта, - Управне зграде, банке и сл. 1п.м./ 50м2 нето површине. Власници - корисници простора и објеката, потребан број паркинг места обезбедиће на својим парцелама а према напред датим критеријумима.
1.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	1) 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. 2) Канализациона мрежа 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.

3) Електроенергетска мрежа

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево.

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;

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 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 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.

1) 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 домаћинстава

Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских - индутријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.

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

2) KDS мрежа

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

3) Термоенергетска инфраструктура

Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану гасну мрежу.

Гасификација

- Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...
- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- МРС 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. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.
- За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима.

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 полагати 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.

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

- 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.

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, топловоди и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.
- 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.

Котларница

Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.

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 стамбеног дела града и са делом под шумама које су под заштитом. 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
-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.

Б2.4.3. Градска шума – извориште

Статус заштићеног предела треба да одреди границе и услове коришћења градске шуме. Планирана основна намена је парк - шума и извориште. У шуми треба обновити и допунити зелени масив засадима квалитетног дрвећа и обликовати га према пројекту предела, који треба да истакне улогу градске шуме у силуети града. Треба осмислити приступе шуми из различитих праваца, видиковце и различите нивое пејзажног уређења. Због амбијенталног, симболичног и еколошког значаја за град, градска шума је у ГП дефинисана као трајно добро са фиксним деловима зеленила. Заштићено зеленило је предвиђено да буде доминантан садржај овог простора којем треба да се прилагоде сви други садржаји. Планирани су пасивни облици рекреације и одговарајуће уређење простора.

Простор Градске шуме је извориште градског водовода и једини је простор на територији града који обезбеђује довољне количине воде и који поседује услове о санитарној заштити изворишта. Према Елаборату о зонама санитарне заштите Панчевачког изворишта из јула 2009. године, утврђено је да простор између Дунава, Тамиша и старог пута Панчево-Београд дефинисан је као ужа зона санитарне заштите.

У овој зони забрањена је израда инвестиционих објеката, складиштења било каквих отпадних материјала, израде комуналне инфраструктуре ван потреба ЈКП "Водовод", употреба пестицида, гаражирање моторних возила, индустријске производње итд.

Између Тамишког насипа и Тамиша, као и између Дунавског насипа и Дунава дозвољава се израда трим стаза, шеталишта, као и друге спортске активности које нису у супротности са наменом. Овим Планом је предвиђена даља разрада дела Градске шуме

Све планиране активности на подручју Градске шуме између насипа и река, уколико не угрожавају квалитет пијаће воде, могу се дозволити једино ако поседују сагласност ЈКП-а "Водовод и канализација" Панчево.

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

Мрежом пешачких стаза омогућити пешачки приступ до третиране зоне и исте повезати са уличним тротоарима. Минимална ширина пешачког приступа је 1,20м.
До објеката зоне изворишта обезбедити минимално један колски прилаз са јавне саобраћајнице. Колске приступе поставити у ширинама за очекивано меродавно возило као и у складу са противпожарним условима.
Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода.
Паркинг простор за објекте третиране зоне планирати само за возила која смеју/могу и морају да приступе објектима ради краткотрајног задржавања, стандардних димензија.

1.1. Прикључење	**1)** Електроенергетска мрежа Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево.

објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	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; **2)** 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 корисника. Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

Б2.6. Зона зеленила специјалне заштите

Планирано је следеће:

- предвидети мере обнове постојећих бара и мочвара (продубљивање и спајање са Тамишом), заштитити постојећу приобалну вегетацију, решити пречишћавање отпадних вода са објеката купалишта на самом месту излива одговарајућим системима за пречишћавање.

- Повећати атрактивност у зимском периоду, шуму обнављати врстама које припадају данашњој потенцијалној вегетацији, решити проблем отпадних вода. Није дозвољена изградња нових спортских терена.

- Заштитити постојећу аутохтону вегетацију.

Техничке интервенције (нпр. продубљивање и чишћење зараслих бара) обављати искључиво у функцији њиховог одржавања и заштите.

Препоручује се постепена конверзија плантажа топола са врстама природне потенцијалне вегетације. Остали услови се дефинишу одговарајућим планским актом.

При подизању нових шума са претежно рекреационом функцијом важе следећи принципи: функционално рашчлањавање, приступачност и врста вегетације.

Влажно станиште је подручје чије земљиште је перманентно или сезонски засићено водом. Таква подручја могу, делимично или у целини, да буду под плитким воденим огледалом. Влажна земљишта се сматрају екосистемима са највећим биодиверзитетом.

Под барама се подразумевају стајаће воде у којима није изражена дубинска зона. Читава површина може да буде насељена вегетацијом литорала. Баре су постојане и само изузетно делимично или потпуно пресушују.

Под мочварама се подразумевају земљишта чији су горњи слојеви, услед присуства стајаће или споротекуће воде, стално влажни. У њима се развија специфична хигрофилна вегетација прилагођена животу у условима веома влажне и анаеробне подлоге.

Под ритовима се подразумевају површине које су само повремено под водом. У ствари ритови припадају плавним ливадама на којима се развија земљиште са врло изразитим хумусним акумулативним слојем.

Планирано је очување влажних станишта у водоплавним низијским подручјима уз водоток Тамиша.

Све наведене баре, мочваре и ритови представљају значајне биотопе за разнолику фауну птица које живе на простору у приобалним деловима око Тамиша. Кубици и баре форланда су значајна мрестилишта ихтиофауне. Овим планом се трајно задржава намена наведених локалитета јер представљају посебне природне вредности.

Б2.7. Зона марине

Зона марине са пратећим садржајима треба да поседује, осим привезишта за јахте и чамце, и додатне функције које су примерене основној намени коју је дефинисао план детаљне регулације.

Планирање марине мора бити у складу са позитивним законским одредбама, важећим правилницима, важећим одлукама, условима надлежних институција и правилима струке.

Област марине "Ушће Тамиша", непосредно је повезана са водотоком Дунава тј. његовим пловним путем, преко ушћа Тамиша у стационажи km1154.2 међународног пловног пута реке Дунав. Марина са друге стране тангира "Градску шуму", односно насип на њеном ободу.

У непосредној близини ушћа Тамиша у Дунав, налазе се куле светиље, које су према решењу бр.01-240/3-72 од 09.11.1972 године Покрајинског завод за заштиту споменика културе Нови Сад, заведена као непокретно културно добро од Великог значаја (Сл. лист АПВ бр.28/91), односно, кула на десној обали Тамиша је у обухвату овог Плана.

Главни елемент организације марине је усидрени пловни објекат са групом основних садржаја (управа, чување, одржавање чамаца и мотора, санитарни чвор) око којих се формирају зоне за организовано сидрење. Овај део је предвиђен за даљу разраду.

11. услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
1.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама	Мрежом пешачких стаза омогућити пешачки приступ у третираној зони и исте повезати са уличним тротоарима. Минимална ширина пешачког приступа је 1,20м. За зону марине се мора обезбедити минимално један колски прилаз са јавне саобраћајнице. Колски приступи се, генерално, изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од 5,0м (изузетно мање, али не мање од 3,5м) и морају бити обрађени коловозним засторима. Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода.
1.2. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	1. Водоводна мрежа 2. Канализациона мрежа 3. Електроенергетска мрежа Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево. 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;
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 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 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.

4. 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 домаћинстава
Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских - индутријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.
Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

5. KDS мрежа

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

6. Термоенергетска инфраструктура

Новопланиране објекте обезбедити природним гасом изградњом прикључака на постојећу гасну мрежу у подручју „Грeен фиелд 2“ . Приликом израде Урбанистичког пројекта дефинисаће се трасе и капацитети термомашинских инсталација.

Б.2.8.Зона водотока Тамиш

Уобичајена ширина реке Тамиш у зависности од водостаја је око 60м, а дубина око 5м. Квалитет воде реке Тамиш требало би, по уредби, да буде II класе, али је због разних околности, при уливању у Дунав (тзв. "панчевачки профил"), углавном била на граници између III и IV класе. Градске обале Тамиша су у појединим деловима уређене (кеј), док су у осталим потпуно неуређене.

Од садржаја на реци постоје везови у току и ресторани на води. Обале Тамиша се користе још и за следеће потребе:

- речни саобраћај (претовар, маневрисање, пристајање пловила, зимовници и сидришта),
- локалне потребе везане за саобраћај, спорт, рекреацију, одмор (привез пловних објеката, експлоатацију материјала из речног корита, ресторане и спортове на води, сплавове) итд.

Обале Тамиша се могу користи за следеће потребе:

- речни саобраћај (претовар, маневрисање, растављање, састављање конвоја, привез пловних објеката у транзиту, пристајање пловила, зимовници и сидришта),
- локалне потребе везане за саобраћај, спорт, рекреацију, одмор (привез пловних објеката, марине, ресторани и спортови на води, сплавови итд.).

Ресторани на води (бродови - ресторани) су пловећи објекти (пловећа постројења) на води, који нису предвиђени за честа премештања, а чија је основна намена пружање угоститељских услуга. Махом их одликује сиромашност и једноличност садржаја, те збијеност која онемогућава непосредан визуелни и физички контакт са реком, а доводи до стварања спрудова и наплавина.

Још један проблем представља евакуација отпадних вода која супротно прописима иде директно у реку без пречишћавања. Долази до складиштење амбалаже и чврстих отпадака дуж обале и до директног угрожавања животне средине.

Приметно је одсуство колских и паркинг простора, те да се за саобраћајне потребе користе пешачке стазе. Инфраструктурне инсталације импровизовано су прикључене на јавну расвету и хидранте, без канализационих одвода. Фиксирање прилазног моста је често произвољно уз недостатак везова и ниша за везивање објекта.

Требало би да бродови-ресторани, у зависности од просторне зоне у којој се налазе, да поседују одговарајуће естетске квалитете:

- У зонама са посебним културно-историјским вредностима могу се поставити само ресторани са бродским коритом и надградњом према условима Завода за заштиту споменика културе (део око горње цркве).
- У зонама без посебних историјских и културних вредности могуће је постављање бродова ресторана и са другим конструктивним карактеристикама са надградњом примереном амбијенту.
- Није дозвољено постављање бродова ресторана у ужој зони мостова.

Пожељно је такође проширење намена бродова на културне (камерна позоришта, изложбени простори...), туристичке (културно-ревијске манифестације, хотели), спортске (рекреативни центри и клубови ...), као и комбинације поменутих делатности.

Нормативи:

Услови за постављање ресторана на води су:

- планирана максимална величина ресторана на води је 250 m2 са размаком између објеката од минимум 15 m;
- дубина воде при постављању ресторана мора бити већа од дубине газа при минималном водостају;
- на локацијама уз пловне путеве поставити депласманске објекте тако да не угрожавају безбедност пловидбе;

- прилаз објекту преко приступног моста који је са обалом везан зглобном везом, а сајле и подупирачи не смеју ометати кретање обалоутврдом;
- за привез пловила неопходне битве и нише за заштиту обале од оштећења;
- све приступне стазе морају бити потпуно осветљене;
- обезбедити прикључке за воду, струју и телефон;
- ресторани морају да поседују уређај за пречишћавање отпадних вода (санитарних и фекалних) или непропусни танк који мора да испуњава важеће санитарно-техничке услове.

Сојенице

Сојенице су дрвени објекти уз обалу или изнад воде, рекреативне намене, подигнути на стубове ради заштите од поплава.

На простору Панчева сојенице су махом постављене поред отвореног тока и канала у форланду испред одбрамбеног насипа.

Нормативи:

Услови за постављање сојеница су:

- планирани габарит сојенице је око 20 m2 са минималним размаком од 10 m,
- планирати монтажне сојенице од природног материјала (изнад коте плављења),
-планирати једну етажу и заступљеност затворених и отворених простора у односу 2:1.

Циљ изградње обалоутврде и уређења приобалних површина, у делу ван градског језгра, јесте остварење урбоекономског потенцијала атрактивних и профитабилних локација на рекама. Уређење обала, марине и наутички туризам треба да постану специфично обележје Панчева.

Пожељно је да се водни објекти (бродови ресторани, сплавови, сојенице) задрже, уз одређен ниво додантног уређења простора.

Пратећи потребе развоја града треба максимално сачувати природне квалитете, те се планира употреба приобалне акваторије. Постављање водних објеката у приобаљу мора строго плански да буде решено како би се у простору они чинили као уједначен и једнообразан потез.

Свакако да би проширење намена бродова утицало на одрживост ових објеката, те би требало планирати увођење нових смештајних капацитета уз марину.

Саобраћајне прилазе и паркинг места лоцирати у непосредном залеђу обале, уз истовремену забрану колског прилаза на уређене стазе и насипе до реке.

По плану саму обалу оивчује пешачка и бициклистичка стаза у континуитету (бициклистичке стазе се планирају одвојено од пешачких).

С обзиром да је некад речни саобраћај био један од обележја Панчева, присутна је жеља да се он поново оживи, рецимо увођењем речних трамваја.

За допремање робе и одношење отпада планира се само интерна колско-пешачка стаза. У зони степеништа нема стационирања како би се обезбедио слободан приступ и са територије и са акваторије.

Инфраструктурну опрему на неуређеним обалама треба решити инсталацијом дуж насипа, а у оквиру изграђених обалоутврда поједине локације и групе објеката решавати урбанистичким актима.

Услови за коришћење уже зоне приобаља су следећи:

Обала треба да буде доступна у сваком градском сегменту (пешачка и бициклистичка стаза) а уколико се на доњем нивоу обалоутврде налазе спортски терени, висина њихових елемената (ограда) не сме прећи висину горњег нивоа обалоутврде.

Обликовање обалоутврда усагласити са детаљнијом наменом и амбијентом контактног подручја. Сачувати карактер и аутентични изглед појединих сегмената постојећих кејова, приликом неопходних реконструкција ради постизања јединственог степена заштите (Старо језгро Панчева). Делове обала у контакту са већим зеленим површинама, где је то могуће, треба примерено уредити, уз чување постојеће вегетације.

Континуирано уредити прелазе преко рукаваца и марина и омогућити прелазак бициклистичке и шетне стазе. Предвиђа се уклањање објеката од мостова узводно/низводно 100/50 м и обалних рампи 50/50 м. Није дозвољено постављање бродова ресторана испред значајних или стамбених објеката на обали.

Б.2.9. Индустријска зона

врста и намена објеката у зони	
Фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеногнасеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству, као што су тржни центри и већа складишта (бруто површине веће од 5.000 м^2), прехрамбена индустрија, текстилна индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине. Текстилна индустрија, металопрерађивачка индустрија (у производњи пољопривредних машина, металној индустрији, преради пластичних маса, различитих врста услуга и сл.), објекти за складиштење, паковање и прераду пољопривредних проироизвода (погона високих степена прераде),хемијска индустрија, индустријско-пословне зоне,индустрија посебне намене ... Обавезно у складу са условима Б1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи.	
правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе, све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле, свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока. **Изузетно, на већ изграђеним парцелама, дозволиће се парцелација (односно препарцелација) где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе новоформиране парцеле не задовољавају наведене елементе ради формирања засебних функционалних целина.**
услови за величину парцеле	минимална величина парцела 0,5ха минимална ширина парцела 25.00м
правила парцелације за заједничке слободне површине	По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.
правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте	Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступни пут објекту ради одржавања и отклањања кварова. КАНАЛИЗАЦИЈА: Оријентационаповршинаобјекта дистрибутивне црпне станице - површинакомплексаизносиоко 10 х 10 м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА: Оријентационаповршинаобјекта дистрибутивне трансформаторске станице - површинакомплексаизносиоко 7 х 9 м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА: Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа(За капацитете до 1600х2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље(димензије заузете површине око 20м2), са обезбеђеним колским прилазом . КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ : КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно; КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији; ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА : Уколико се Мерне станице (ГМРС, МРС) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м^2, оријемтациона површина комплекса за постављање ГМРС и МРС

	износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице. За потребе изградње и функционисања MPC Greenfield потребна величина парцеле је до 20 м Х 20 м.
положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	
положај објеката према површини јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину. Растојање грађевинске линије у односу на регулациону линију мин 5,00м
положај према границама суседних парцела	од бочне границе парцелеза слободностојећи тип објеката½ висине објекта (мин.3,5м) од задње границе парцеле½ висине објекта (мин.5,0м)
упуштање делова објеката у површине јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	до 50%
највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	<1,0 ха ....“И“ је до 0,8 од 1,0 до 5,0ха ....“И“ је до 0,7 од 5,0 до 10,0ха...“И“ је до 0,6 >10,0ха...“И“ је до 0,5
верниткална регулација	
највећа дозвољена спратност и висина објеката	мах. до П+2 за архитектонске објекте односно висина у зависности од технолошких захтева За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција. Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м.
нивелациони услови	кота приземља објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м у односу на коту приступне улице, а денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.
најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом , технолошким и сигурносним захтевима.
правила и услови за замену постојећих објеката	
	Даје се могућност трансформације постојећих намене објеката у планиране уз услов да нова намена подлеже овим Планом прописаним критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима.
правила и услови за интервенције на постојећим објекатима	
	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са око 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.

	Парцела до 1,0 ха .....мин. 20% зеленила на парцели, без паркинга Парцела од 1,0 до 5,0 ха .. мин. 25% зеленила на парцели Парцела преко 5,0 ха ..... мин. 30% до 50% зеленила на парцели Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова. Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекаса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација. Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Све слободне површине затравнити 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. Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
услови за пешачке и колске приступе парцелама	Сваком објекту-парцели мора се обезбедити директан или индиректан колски и пешачки, односно колско-пешачки приступ са јавне површине. Трасе пешачких стаза вођене су паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне комплексе. Минимална ширина пешачког приступа је 1,20м. Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 3,5м и морају бити обрађени коловозним засторима. Укрштање колских приступа са коловозима зонских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника р=5,0м. Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију зонских саобраћајница.
паркирање на парцели	За појединачне комплексепривредне - Greenfield зоне (остале кориснике простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја

	обезбедиће се у оквиру граница својих парцела. Пожељно је да се на улазном делу у комплексе планирају паркинг простори за путничке аутомобиле за запослене, службене посете и сл. а да се паркинг простор за возила комплекса (фирме) обезбеди у унутрашњем делу комплекса (сопствени возни парк). Број потребних паркинг места за запослене на парцели тј. комплексу одредиће се на основу важећих норматива и критеријума, а на бази процењених просечних капацитета (развијене површине или броја запослених) из Т1 : управно- административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине, трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора, индустријски објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине, складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине, управне зграде и сл. 1п.м./ 50м2 нето површине. Уколико је пратећим елаборатом, студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује и на основу следећих норматива и критеријума: Индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена, Складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена, ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места- седишта, За задовољење потреба сопственог возног парка потребан број паркинг места за теретне и путничке аутомобиле одредиће се на основу укупног броја возила возног парка. Стационарни саобраћај за потребе сопственог возног парка може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима или надстрешницама. Паркинг места изводити у складу са важећим правилницима, стандардима, нормативима. За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање.
прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа *<u>Услови прикључења на водоводну мрежу</u>* 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. - Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода. Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. *<u>Услови прикључења на канализациону мрежу</u>* Прикључење комплекса (објеката) на уличну мрежу фекалне или атмосферске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. - Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман технолошких и атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтиних деривата) како би испуштена вода задовољила потребан критеријум за испуштање у градску

канализацију.

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

- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључукак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
- У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.

У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити или директно на колектор, или на најближи улични шахт.

Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево .

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;

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 домаћинстава.

Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских - индутријских(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;

- *Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу.*

  Новопланиране пословне, мешовите, производне и друге објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу:

  2. изградње централних гасних котларница, или
  3. гасификације објеката са кућним МРС и уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици са етажним централним грејањем, или пак
  4. изградње развода унутрашње гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама, а за потребе загревања и вентилације просторија према намени као и припреме топле

	потрошне воде и хране, а у радним/индустријским погонима и за технолошке потребе. •Омогућити коришћење природног гаса, као основног горива, за потребе загревања простора, припрему топле санитарне воде и хране, као и за технолошке потребе. За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса обезбедити довољне количине гаса у планираној гасификационој мрежи •До реализације изградње гасне мреже и стварања услова за прикључење потрошача на исте као и за случај да на подручјима нису заинтересовани потенцијални корисници за те услуге или се за одређена подручја не планира снабдевање гасом као енергентом, загревање простора објеката на тим подручјима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају. Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју. Општи услови : • 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. • Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ... • Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача. • Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите. • МРС 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. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција. • За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима. Топловоде водити у на минималној дубини • 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. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити

	(заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката. • Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима. • 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.
правила и услови за евакуацију отпада	
	треба да буду уважени основни технички услови за одржавање комуналне хигијене: подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежног ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 m; за пословни и радни простор површине између 1000 и 3000 m^2 нужно је обезбедити контејнер од 1,1 m^3, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада); контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког пражњење. *Контејнери за евакуацију отпад се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.*
ограђивање грађевинских парцела	
	Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00м у складу са прописима о заштити сваке врсте објеката понаособ.
услови и могућности фазне реализације	
	Даје се могућност фазне реализације комплекса у зависности од развојне концепције и динамике изградње Инвеститора. Свака фаза градње мора бити функционална и грађевинска целина. Задња фаза не сме прекорачити урбанистичке парараметре зоне
посебни услови	
	<u>*Услови заштите културно историјског наслеђа*</u>Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву. <u>*Услови заштите животне средине*</u> што се најбоље постиже применом формализованог еко менаџмент система ЕМАС 2. Главна обавеза улагача, носиоца привредних активности и оператера у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите животне средине, што значи да треба да користе технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине тј. стриктно примењују најбоље доступне технике (best available technique – BAT). Они су дужни да стално побољшавају учинак предузећа у заштити животне средине, <u>*Услови противпожарне заштите*</u> Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајушим техничким

	противпожарним прописима, стандардима и нормативима . Објекти морају имати одговарајушу хидрантску мрежу . Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије. *Услови енергтске ефикасности и обновљиве енергије*У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, Инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима *за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.* Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова. У циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика предвиети уређаје за обновљиву енергију (соларни колектори, втрогенеатори, постројења за биомасу и сл.)

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 11 а који су дефинисани Генералним урбанистичким планом.

Ступањем на снагу предметног Плана генералне регулације Целина 10 - Потамишје Градска шума 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 10).

Документација од значаја за спровођење-:

Претходним условима надлежних предузећа и свих Јавних и Јавно комуналних предузећа Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Локације за даљу планску разраду су дефинисане на графичком прилогу: Карта спровођења.

Б3.1.1. Зоне за разраду Планом детаљне регулације

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

Б3.1.2. Локације за које се ради урбанистички пројекат

Урбанистички пројекат као детаљна разрада делова простора обухваћеног овим Планом предвиђено је да се израђује у следећим случајевима:

-Јавни објекти и комплекси - по потреби
-Простор за спортске терене у оквиру Граске шуме
-Простор за Марине на Дунаву и Тамишу
-Простор за комуналну зону

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.

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, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС" бр.75/2003) План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 5 (пет) примерака у дигиталном облику.

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

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

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају органу надлежном за његово доношење - Скупштине града Панчева, ради евидентирања у локалном информационом систему планских докумената и стања у простору и архивирања.

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

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

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

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

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

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".

С А Д Р Ж А Ј

Ред. бр.	ПРЕДМЕТ	Стр.
424.	Одлука о доношењу Плана генералне регулације - целина 5 -Кудељарац и Новосељански пут иза Надела.....	1
425.	Одлука о доношењу Плана генералне регулације - целина 10 - Потамишје и градска шума у насељеном месту Панчево ..	1

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