



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 8. ГОДИНА VII

ПАНЧЕВО, 14. април 2014. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 9.366,10
Цена овог примерка 526,00

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Целина

**4а - КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ
и 4б - СКРОБАРА**

у насељеном месту Панчево

ЦЕЛИНА**4a – КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ и 4б - СКРОБАРА****САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА****УВОД****ТЕКСТУАЛНИ ДЕО****А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ***стр 8***А1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА***стр 9***Б - ПЛАНСКИ ДЕО****Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА***стр 13***Б1.1. Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена***стр 13*

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

стр 13

Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама

стр 14.

Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља

*стр 17***Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте***стр 17*

Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене

стр 17

Б1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена

стр 21.

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

стр 23.

Б1.2.3.1. Заједничка/општа правила за јавне намене

стр 23

Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене

стр 34

Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже

саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене

стр.36

Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

стр.36

Б1.2.4.2. Јавне зелене површине

стр.41

Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

стр.43

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

стр.47

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

*стр.54***Б1.3. Потребан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање дозвола***стр 61***Б1.4. Услови и мере заштите и ефикасности***стр.62*

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

стр.62

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

стр.62

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

стр 64

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

стр 64

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

стр.65

Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње

стр.68

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

стр.69

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

стр.70

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

стр.70

Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објекта остале намене

стр. 70

ЗОНА СТАНОВАЊА – СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА**Б.2.2. Правила грађења за Становање у целини 4а – Караула са Јабучким путем и 4б - Скробара**

стр.72

ЗОНА ПОСЛОВАЊА – ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА**Б.2.3. Правила грађења за ПОСЛОВНО- ПРОИЗВОДНО- СТАМБЕНУ ЗОНУ у целини 4а – Караула са Јабучким путем и 4б - Скробара**

стр. 89

Б3 ПОЈМОВНИК

стр 99

Б4 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

стр103

Б.4.1. Зоне и локације за даљу разраду

стр104

Б.4.2. Остали елементи значајни за спровођење плана

стр105

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/2009 и 81/09-исправка 64/2010-одлука УС и 24/2011), чланова 39. став 1. тачка 5. и 99. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 8/08, 4/09 и 5/2012) и Одлуке о изради Плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Службени лист града Панчева" број 25/09), Скупштина града Панчева на седници одржаној 14. фебруара 2014. године донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕЛИНА 4а - КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ
ЦЕЛИНА 4б – СКОБАРА
у насељеном месту Панчево

УВОД

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

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

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план Панчева ("Службени лист општине Панчево" број 23/2012) и Генерални план Панчева ("Службени лист општине Панчево" број 14/2008 и 16/08-исправка), у складу са чланом 216. Став 5. Закона.

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

А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Простори који су предмет овог плана, претходних деценија су парцијално разрађивани урбанистичким плановима, који у потпуности нису спроведени. Како се ради о подручјима града који представљају, у мањој или већој мери већ формиране 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.

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

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

Основни циљеви израде овог плана су:

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

A1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

- **Граница плана и обухват грађевинског подручја**

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

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

Истом Одлуком (члан 3.) дефинисана је Целина 4 као: ЦЕЛИНА 4а – КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ и ЦЕЛИНА 4б – СКРОБАРА (у даљем тексту: ЦЕЛИНА 4а – КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ и 4б – СКРОБАРА)

ЦЕЛИНА 4а – КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ

Према наведеној одлуци, ПГР бр.4а „Караула“ са јабучким путем, са северне стране дефинисана је границом К.О.Панчево и К.О.Јабука тј. граничним тачкама 1, 2 и 3 и делом правца између тачака 3 и 4.границе ГУП-а града Панчева

Прва тачка описа грађевинског подручја насеља Панчево тачка бр.1 налази се на северозападном делу насеља на северној међи између к.о. Панчево и к.о. Јабука и иста се поклапа са граничном тачком бр.2.

Од тачке бр.1 граница наставља у правцу североистока границом к.о.Панчево и к.о.Јабука (прати границу катастарске парцеле бр.9286 к.о.Панчево) до тачке бр.2. Тачка бр.2 налази се на међи између к.о.Панчево и к.о.Јабука и поклапа се са међном тачком бр.4.

Од тачке бр.2 граница наставља у правцу североистока пратећи границу к.о.Панчево и к.о.Јабука (прати границу катастарске парцеле бр. 9285 к.о.Панчево) до тачке бр.3. Тачка бр.3 налази се између к.о.Панчево и к.о.Јабука и поклапа се са међном тачком бр.5.

Од тачке бр.3 граница наставља у правцу североистока границом између к.о.Панчево и к.о.Јабука (прати границу катастарске парцеле бр.13953 (Суви Јарак), тј. преко међних тачака бр.6 и 7 све до преломне тачке бр.4. Преломна тачка бр.4 налази се на међи између к.о.Панчево и к.о.Јабука на међи катастарских парцела бр.17909(пут)и 13953 (Суви Јарак) до тачке која се налази на пресеку продужетка правца између 9416/2 и 9416/9 и правца између граничних тачака ГУП-а 3 и 4.

Граница се ломи и скреће на југоисток тако што сече катастарске парцеле бр. 13953 (Суви Јарак), 9284 (пут), 9283/3, 13926 (канал), 13957 (Панчево-пут-Штиркара), иде границом катастарске парцеле бр. 9416/8, сече катастарске парцеле бр. 9355/3, 9356/1,4,2,5,8, 9357, 9358, 9359, 9360, 9361, 9363, 9364/6,3, 9365/2, 9366/1, 9368, 9369/1,2, 9371/7, *9371/2,3,8, 11613, 11614/1, 11615/4, 11616/2, 11617/2, 11618/4,5,3, 11619, 11620/1, 11621/1,3,11622, 11623/1,2, 13960 (пут), 11640/2,1, 11639, 11638, 11637, 11636, 11635, 11634, 11633, 11632 и 11631 до преломне тачке . Преломна тачка налази се на граници између катастарских парцела бр. 6/1 и 11631 у дужини од 45 метара од тремеће катастарских парцела бр. 13960 (пут), 11630/10,9,8,7,6 до томеће катастарских парцела бр. 13958 (Јабучки пут), 6/1 и 8002 (Јабучки пут), ту се граница ломи и иде у правцу југа источном и јужном границом катастарских парцела бр. 8002 (Јабучки пут), источном границом катастарске парцеле бр. 330, сече пругу Панчево - Београд, ту се граница ломи тако што прати јужну границу пружног земљишта пруге Панчево – Београд,даље скреће на север, тако да прати западну границу пружног земљишта пруге Панчево – Београд и катастарске парцеле бр.9316/5. Граница даље прати границу катастарске парцеле бр. (река Тамиш) до границе ГУП-а која истовремено чини границу између К.О.Панчево и К.О. Комарева Хумка до тачке 36 описа границе ГУП-а Тачка бр. 36 налази се на граници К.О. Панчево (десна обала реке Тамиш), катастарска парцела бр. 14010 и К.О. Комарева Хумка.

Од тачке бр.36 граница иде на исток сече катастарске парцеле бр. 14010 (река Тамиш), 9316/1, 9316/2, поново сече катастарску парцелу бр. 9316/1 до преломне тачке бр.37. Тачка бр. 37 налази се на тремећи катастарских парцела бр. 9316/1, 13959 (пут) и 4 (пут).

Од тачке бр. 37 граница иде на север и иде западном границом катастарске парцеле бр.13959 (пут) до почетне тачке бр. 1, границе планираног грађевинског подручја града Панчево.

Површина обухвата ПГР – Целина 4а - „Караула“ са јабучким путем, износи 296ха 80ари 54м².

ЦЕЛИНА 46 – СКРОБАРА

Према наведеној одлуци, ПГР бр.46 „Скробара“ дефинисана је ГУП-ом града Пачева са северозападне, северне и источне стране.

Од тачке бр.4 граница иде на северозапад, северозападном страном катастарске парцеле бр.17909 (пољски пут) до тачке бр.5. Тачка бр.5 налази се на граници катастарске парцеле бр.17909 (пољски пут).

Од тачке бр.5 граница се ломи ка североистоку иде границом к.о.Јабука и к.о.Панчево границом катастарских парцела бр. 17909 (пољски пут), 17910, 17911, 17912, 18023(пут), 18024/1, 18112, 18102 и 18075 до тачке бр.6. Преломна тачка бр.6 налази се на најсевернијој тачки катастарске парцеле бр.18075.

Од тачке бр.6 граница се ломи и иде на југоисток и иде североисточном границом катастарских парцела бр. 18075 до 18098 до преломне тачке бр.7. Преломна тачка бр.7 налази се на прелому катастарске парцеле бр.18098 тј. границе између к.о.Панчево и к.о.Јабука.

У тачки бр.7 граница се ломи и скреће на југисток тако што иде границом катастарских парцела бр.18098 и 18100 до граничне тачке бр.7'. Гранична тачка бр. 7' налази се на међи катастарских парцела бр.18100 и 18099 тј. границе између к.о.Панчево и к.о.Јабука.

Од тачке бр. 7' граница иде на југозапад тако што прати границу пружног земљишта железничке пруге Панчево-Киkindа границом катастарских парцела бр. 18099, 18122 и 18074, 18043, 18074, сече катастарску парцелу бр. 13953 (Суви јарак), даље иде границом катастарске парцеле бр. 13928/1 до тромеђе катастарских парцела бр. 13928/1 (пруга), 9435 и 9436. У овој тачки граница се ломи и иде на северозапад југозападном границом катастарских парцела бр. 9262/1,2, 9262/2 до преломне тачке која се налази на тромеђи катастарских парцела 9262/2, 13955 (пут) и 9173 (пут). У преломној тачки граница скреће на североисток северозападном границом катастарских парцела бр. 9262/2, 9261/2, 9260/2, 9256, 9255/5, 9254/3, 9253, 9252, 9242, 9234/1,2, 9232/1, 9231 (пут), 9219, 9217, 9208, 9207, 9201 (пут), 9192, 9191, 9184 (пут), 9175/1, 9174/1, сече и иде границом катастарске парцеле бр. 9173 (пут), иде границом катастарске парцеле бр. 9172 и сече катастарске парцеле бр. 9129 (пут) и 13953 (пут) до границе ГУП-а града Панчева која је истовремено и граница између К.О. Панчево и К.О. Јабука.

Граница даље иде на североисток пратећи границу катастарске парцеле бр. 13953 (пут) која је истовремено границе ГУП-а града Панчева и граница између К.О. Панчево и К.О. Јабука.

Површина обухвата ПГР – Целина 46 - „Скробара“, целина 46 износи 138ха 18ари 89м².

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).

Површина обухвата ПГР – Целина 4 (4а - „Караула“ са јабучким путем и 4б - „Скробара“) износи 434ха 99ари 43м².

- **Обавезе, услови и смернице из планске документације вишег реда и других развојних планова** - Генерални урбанистички план Панчева ("Службени лист општине Панчево" број 23/2012) и Генерални план Панчева ("Службени лист општине Панчево" број 14/2008 и 16/08-исправка)



Локални центри

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

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

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

Развојне могућности су у редифинисању 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.

Становање у приградским насељима и енклавама

Становање у приградским насељима и енклавама односи се искључиво на насеља уз комплекс Фабрике сточне хране и "Штиркаре", односно на становање у оквиру Пољопривредног газдинства "Стари Тамиш". Овим ГУП-ом планирано је да се поред породичних стамбених објеката могу градити и вишепородични стамбени објекти

Зелене и рекреативне површине

Систем зелених површина

Заштитно зеленило

У заштитном зеленилу је забрањена било каква интервенција која је у супротности са заштитном улогом ове категорије зеленила. Ово зеленило мора имати првенствено заштитну улогу којој се могу придодати естетске вредности. Не дозвољава се подизање објеката супраструктуре. На правцима коридора магистралних инфраструктурних инсталација користити ниже врсте растиња (у плану намене заштитно ниско зеленило) из разлога безбедности инфраструктурног система, са остављањем слободних простора за приступ интервентних возила.

Заштитни зелени појасеви у индустријској зони

Заштитно зеленило у оквиру фабрика у јужној зони треба да се оформе од масива високе вегетације зимзелених и листопадних врста које су се показале као делимично отпорне на негативне утицаје индустријске производње, а њихово деловање се мора употпунити са великом применом жбунасте вегетације у приземном слоју. Учинак зимзелене вегетације мора бити значајан да би ефекти заштитних појасева били евидентни током читаве године

Туристичко-рекреативне зоне

На основу правила трансформације и компатибилне намене, туристички капацитети се могу развијати у туристичко-рекреативним зонама, уз становање, јавне објекте, спортске објекте и комплексе, зелене површине, саобраћајне површине и терминале а пре свега у комерцијалним зонама и градском центру и уз реку Тамиш.

Овим планом предвиђа се и трансформација великих привредних, административних, саобраћајних и других комплекса који су изгубили своју функцију у централној зони града, у комерцијалне зоне и градске центре од којих значајан део може бити у функцији угоститељства, туризма и забаве.

Мањи смештајни капацитети, који недостају Панчеву, као комплементарни садржаји могу се развијати на читавом простору града.

Разноврсна понуда националних ресторана употпуниће се развојем бродова ресторана на води који поред угоститељске треба да прихвате и културне, спортске и забавне намене.

Туристичко-рекреативне зоне су простори намењени комерцијалним садржајима као елементима туристичке понуде града. Туризам, као важна привредна грана, треба да буде покретач развоја

разних делатности и унапређења градских простора који су укључени у саму понуду. На тај начин се могу активирати многе локације, подићи њихова атрактивност а тиме и вредност простора. Саставни део туристичке понуде (ради обogaћивања садржаја и подизања нивоа комфора боравка у граду) су и рекреативни и пословни садржаји. Најзначајнија туристичко-рекреативна зона у Панчеву је Туристичко - рекреативна зона уз реку Тамиш.

Пословно-производно-стамбене зоне

Делови зона "Јабучки пут" и „Кудељарски насип“ представљају зоне у којима се планира изградња пословних и мањих производних објеката уз могућност изградње и стамбених објеката у мањем обиму на нивоу зоне.

Простори ових зона су већ делимично изграђени (северно од нове фабрике „Утва“ дуж пута за Јабуку као и средишњи део „Кудељарског насипа“ где постоје стамбени, пословни и производни објекти).

Привредне зоне

Индустрија посебне намене

У оквиру ове зоне планирана је могућност градње објеката за прехранбену и лаку индустријску производњу, комплекси стоваришта и складишта и друге врсе пословних простора који се не могу градити у непосредном градском окружењу.

Ограничења у зонама

Зона ограничене градње – коридори електроенергетских инсталација и коридори цевовода

У коридорима магистралних електроенергетских далековода дозвољена је градња првенствено паркинга простора, стакленика, отворених складишта, гаража, максималне висине до 4м, са косим кровом, у којима људи не живе већ повремено бораве, а према условима власника инсталација.

Зона ограничене и забрањене градње – услови Министарства одбране РС

Зона ограничене градње за касарну „Растко Немањић“ дефинисана је условима Министарства одбране РС Пов. Број 2437-9 од 28.09.2010. и допунским условима Пов. Број 2437-25 од 21.12.2010.год.(услови у Анексу ГУП-а)

Б. ПЛАНСКИ ДЕО

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

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

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

Простор који је предмет овог плана представља Целину 4, односно 4а – Караула са јабучким путем и 4б – Скробара, и обухвата делове града који у већој мери представљају неформирани урбанистичке целине и *недефинисане центре* са тачкасто распоређеним садржајима по насељу, без наговештаја централног мотива (објекат, садржај, главна улица,...).

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.

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

План дефинише и грађевински фонд, тј. просторе за нову градњу, заокружује саобраћајну матрицу насеља, омогућава опремање свом потребном инфраструктуром, ствара услове за развијање нових пословних садржаја, становања и пратећих садржаја становања (трговина, услуге, угоститељство и сл.) и формирање површина за рекреацију.

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

Б.1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама

Простор урбанистичких целина 4а и 4б се дефинише кроз 10 целина у оквиру основних 5 зона:

1.Зона јавних намена

- Саобраћај
- Комуналне зоне и објекти
- Водне површине и објекти
- Социјално становање
- Јавно зеленило (заштитно зеленило)

2.Зона становања

- Становање (породично, вишепородично, мешовито)

3.Зона пословања

- Пословно-производно-стамбена зона,
- Пословно-услугна зона (туристичко-рекреативна зона)

4.Привредна зона

- Зона индустрије посебне намене,

5.Зона осталих намена

- Зона заштитног зеленила (остало земљиште)

уз

Ограничења

- Зоне ограничене градње
- Зоне забрањене градње

1. ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА**Саобраћајне површине**

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

Комуналне зоне и објекти

Обухвата комплексе комуналних површина, објеката о постројења, као и објекте инфраструктуре. Постоји могућност формирања појединачних мањих комплекса у насељу у оквиру насељских блокова или у оквиру профила насељских саобраћајница (аутоматска телефонска централа, трафо станице, мернорегулационе станице, итд.).

Водне површине и објекти

Све водне површине – канали и река Тамиш су површине јавне намене.

Социјално становање

Обезбеђује простор за социјално становање, на земљишту јавне намене, као дефицитарног садржаја на подручју града. Простор задовољава основне критеријуме за одређивање локација за социјално становање, као што је близина постојећег становања, здраво и природно прихватљиво место, релативно лака доступност јавном превозу, релативно добра инфраструктурна опремљеност локације и др. Зона социјалног становања односи се на изградњу објеката у блоку отвореног типа. Подразумева доградњу постојећих објеката или изградњу нових објекта социјалног становања до максималних параметара за зону/блок. Објекти централних садржаја могу се користити само у својој или у сродним наменама. Као компатибилне намене сматрају се оне из области, образовања, социјалних делатности, културе и уметности и делимично трговине и услуга – оне које за предмет рада имају уметничка дела (нпр. Продајне галерије), предмете/рукотворине одређених социјалних и друштвених група (нпр. Народна радиност, дечији радови, радови особа са посебним потребама, народна кухиња и сл.) и др. Садржаји у функцији социјалног становања и установа социјалне заштите.

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

Заштитно зеленило

Предходним планским документима, као и овим Планом, предвиђен је заштитни појас између привредних погона и насеља или зона других намена. Њихова улога је у заштити од аерозагађења, затим, визуелна баријера од околног простора, смањење утицаја ваздушних

струјања у усмеравању гасова ка насељима, уз њихову апсорпцију кроз процесе фотосинтезе. Томе треба додати естетске вредности које имају позитиван психолошки утицај како на запослене, тако и на становнике околних насеља.

Заштитно зеленило формирати уз јавне путеве и у оквиру железничког коридора у виду линијског и група зеленила, водећи рачуна о одредбама важећих закона о безбедности саобраћаја. Ово зеленило, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје.

2. ЗОНА СТАНОВАЊА

Становање са компатибилним садржајима

Породично становање на Караули планирано је да остане на постојећим локацијама као најзаступљенији облик становања у овом делу града. Вишепородично становање могуће је остварити уколико се испоштују параметри из правила грађења.

У овој зони дозвољена је осим намене становања (породичног и вишепородичног) и изградња објеката само пословног садржаја (без функције становања), и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, културе, образовања и слично. Услов је да то буду садржаји који неће реметити основну стамбену функцију, односно који су јој компатибилни. Поред ових функција дозвољава се развој заната и осталих услужних делатности примерених стамбеној зони, а у складу са условима заштите животне средине.

Дозвољене делатности у оквиру породичних и вишепородичних стамбених и пословних објеката у зонама са становањем, могу се планирати из области:

- трговине (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)
- услужног занатства (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
- угоститељства (мотели, пансиони, ресторани, таверне, ђеваџинице, чајџинице, кафићи, пицерије, хамбургернице и сл.)
- здравства (болнице, клинике, институти, апотеке, опште и специјалистичке ординације, стационари, и сл.)
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.)
- забаве (билијар салони, салони видео игара, интернет кафеи, кладионице и др.)
- спорта (теретане, вежбаоне, аеробик и сл.)
- пословно-административних делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои и сл.)
- пољопривреде (пољопривредне апотеке, ветеринарске амбуланте за кућне љубимце и сл.)
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину. буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од било које врсте загађења.

*Погребна предузећа (продавнице погребне опреме) не могу се налазити у овим зонама. Могу се поставити само на парцели гробља или у контактної зони зеленог појаса уз гробље.

Планска санација постојећег породичног становања у изграђеним деловима града са неутврђеном урбаном матрицом, би омогућило:

- реконструкцију урбане матрице уз интервенције у погледу побољшања стандарда и проширења саобраћајне мреже и по могућности, увођење дрвореда;
- побољшање стандарда становања увођењем пратећих комерцијалних садржаја;
- опремање потребном инфраструктурном мрежом;
- изградњу нових стамбених објеката (породичног и вишепородичног) ниже спратности према правилима грађења која дефинишу квалитетан стандард становања који ће чинити будући амбијент.

Нове локације за стамбену изградњу

Овим Планом за нову стамбену изградњу планирани су делови насеља у целини 4б.

Планска изградња породичног и вишепородичног становања на овој локацији треба да омогући:

- изградњу нових објеката високог стандарда енергетски ефикасног становања, спратности и положаја објеката у складу са датим параметрима;

- висок стандард опремљености инфраструктурном мрежом;

ЗОНА ПОСЛОВАЊА

Пословно-производно-стамбене зоне

Делови зона "Караула са Јабучким путем" и „Скробара“ представљају зоне у којима се планира изградња пословних и мањих производних објеката уз могућност изградње и стамбених објеката у мањем обиму на нивоу зоне.

Простори ових зона су већ делимично изграђени (северно од нове фабрике „Утва“ дуж пута за Јабуку где постоје стамбени, пословни и производни објекти).

У складу са условима Министарства одбране Републике Србије (Пов.бр.2437-9 од 28.09.2010.год.и Допунским условима Пов.бр.2437-25 од 21.12.2010.год.), са ових зона које су значајне просторне резерве града, укинута су у великој мери досадашња ограничења градње тако да се ови простори планирају за изградњу наведених садржаја у складу са новонасталим околностима.

У овој зони се налази и зона ограничене градње – коридори електроенергетских инсталација и коридори цевовода. У коридорима магистралних електроенергетских далековада дозвољена је градња првенствено паркинг простора, стакленика, отворених складишта, гаража, максималне висине до 4м, са косим кровом, у којима људи не живе већ повремено бораве, а према условима власника инсталација.

У зони 4а налази се и зона забрањене градње, односно заштитна зона у циљу заштите узлетно-слетне стазе аеродрома.

Пословно-услугна зона (туристичко-рекреативна зона)

Делови зоне "Караула са Јабучким путем" уз корито реке Тамиш од границе обухвата плана на западу до природне високе обале (зоне становања на Караули).

Планом се предвиђа даља планска разрада зоне планом детаљне регулације, а у складу са Условима надлежних институција, Законом о планирању и изградњи, Законом о заштити животне средине (поглавље Плана 9.1.1. Зоне за које се обавезно ради план детаљне регулације).

ПРИВРЕДНА ЗОНА

Зона индустрије посебне намене

Капацитети индустрије посебне намене планирано је да се граде и реконструишу у оквиру дела простора „Скробара, који обухвата Скробару и Фабрику сточне хране.

У оквиру ове зоне планирана је могућност градње објеката за лаку индустријску производњу, комплекси стоваришта и складишта и друге врсте пословних простора који се не могу градити у непосредном градском окружењу.

Планом се предвиђа даља планска разрада зоне планом детаљне регулације, а у складу са условима надлежних институција, Законом о планирању и изградњи, Законом о заштити животне средине.

3. ЗОНА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Зона заштитног зеленила (остало земљиште)

Заштитно зеленило у индустријским зонама формирати као линијско зеленило и као тампон зону ради разграничења између опште индустријске зоне са осталим суседним зонама.

ОГРАНИЧЕЊА У ЗОНАМА

Зона ограничене градње – коридори електроенергетских инсталација и коридори цевовода

У коридорима магистралних електроенергетских далековада дозвољена је градња првенствено паркинг простора, стакленика, отворених складишта, гаража, максималне висине до 4м, са косим кровом, у којима људи не живе већ повремено бораве, а према условима власника инсталација.

Зона забрањене градње (за касарну „Растко Немањић“)

Зона забрањене градње за ову касарну дефинисана је условима министарства одбране РС (Пов. Број 2437-9 од 28.09.2010. год. и допунским условима Пов. Број 2437-25 од 21.12.2010.год.).

Б.1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља

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

T1-Табела биланса површина јавне намене

Грађевинско земљиште	Површина	%
А.) Јавна намена	90 35 58	20,77%
саобраћајнице	62 48 28	14,36%
комуналне зоне и објекти	0 18 70	0,04%
зоне заштитног зеленила	8 91 50	2,05%
водне површине	14 11 97	3,25%
социјално становање	4 65 13	1,07%
Б.) Остала намена	344 64 04	79,23%
Укупна површина грађевинског земљишта	434 99 62	100,00%

Б 1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте

Б 1.2.1. Локације и 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. Комуналне зоне и објекти;
3. Зоне заштитног зеленила;
4. Водне површине (река Тамиш);
5. Социјално становање.

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 68 саобраћајнице.
- Од К31 до К32 – комуналне зоне и објекти
- Од 331 до 333 – зоне заштитног зеленила
- Од В1 до В7 – водне површине
- СС1 – социјално становање

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 поделе земљишта на јавно и остало 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(iv)	железничка пруга	8106/17	3 81 39
2	ул. Димитрија Туцовића	регулисано у ПГР Целина 11	8 44 19
3	планирана саобраћајница	329/1, 330	0 11 48
4	планирана саобраћајница	331	0 28 57
5	планирана саобраћајница	286/1, 286/39	0 11 17
6	планирана саобраћајница	286/1, 286/39	0 11 57
7	планирана саобраћајница	286/39	0 25 44
8	планирана саобраћајница	310, 313/2, 313/4	0 15 50
9	планирана саобраћајница	311/4	0 29 01
10	планирана саобраћајница	286/39	0 27 90
11	планирана саобраћајница	183/1, 183/2	0 16 16
12	планирана саобраћајница	187/1, 187/2	0 12 40
13	планирана саобраћајница	166, 167, 168, 169, 170/1, 170/9	0 04 74
14	планирана саобраћајница	168, 163/1-14, 171/1-5, 170/2-7,9	0 19 77
15	планирана саобраћајница	191/3, 8010	0 08 37
16	планирана саобраћајница	216, 217	0 13 59
17	планирана саобраћајница	286/1, 286/39, 8010, 287/14, 288/3,8,18,6,14,4,2,10, 184/2,5-7, 185/2, 186/2, 187/2, 188/1, 189/1, 190, 191/1, 191/2,3,6,7, 192/1, 214, 209, 208/1,7, 203/2,6, 202/6, 201/5, 197, 196, 215/1, 216, 221/3, 222/3, 228/2, 229/1,2, 233, 234, 239/1,2, 241/1,8,9, 246/1,3, 247/1,2, 250, 251, 255, 256/6, 259, 260/1,2	1 14 82
18	планирана саобраћајница	8009, 8010, 286/1,39, 324, 325/1, 321/3, 320, 319, 318/1,2, 315/1,2, 312/8, 287/4, 288/1-6,9,15, 184/1,3,4, 185/1, 186/1, 187/1, 188/2, 189/4, 190, 191/1-3,10, 192/1, 214, 209, 208/1,10, 203/2,3, 202/4, 201/3, 197, 196, 195, 193, 111/1,2, 108, 107, 104, 103, 102/1-3, 183/1-3, 295/1, 291	1 73 38
19	планирана саобраћајница	143, 142/1-6,8,10, 146/1,2, 148/1,2, 149/2, 152/1-3, 151/1, 153/1, 156/1, 157, 158/1,2, 159/1-3, 164/1,2, 160, 161, 162/2, 163/1, 165/1,2, 166, 168, 170/9, 174/1-3, 175/1-5, 180/1, 182/1,2, 181/2, 183/7, 292/1,2, 293, 295/2, 296, 297/1,2, 298, 299, 301/7, 305/1,2, 304, 306, 307/11, 308/2, 309/1,2, 311/13,14, 310, 313/2,3, 312/1, 314, 315/1,2, 316/3, 317, 318/1,2, 319, 320, 321/2,8, 322/2,6, 323/1,4,5, 324, 325/6, 326/3, 327, 328, 329/5-8,1,2,11,14, 330, 331	1 15 61
20	планирана саобраћајница	193, 195, 111/2	0 18 05
21	планирана саобраћајница	142/8, 143, 144/1, 8009, 102/1,2, 101	0 22 83
22	планирана саобраћајница	118/4, 115-117, 114/3-5, 78, 79/1, 75, 74/2, 73/4, 72/2, 71/1-3, 70/3, 69/4, 68/1,2, 67/1,4, 66/6,7, 67/2	0 42 47
23	планирана саобраћајница	113, 96-98, 94, 93, 91, 81/1-4, 82	0 47 14
24	планирана саобраћајница	8003, 82, 66/11-13, 67/2, 66/1,3-7, 65/1,2, 64, 63/1,3,4, 61/1, 54/1-3, 55	0 35 08
25	планирана саобраћајница	55, 54/1,2, 51, 45/4,7-9, 44/2, 45/2, 56/2,5,10, 57/5,9, 58/3, 59, 60/2,3, 62/5	0 35 62
26	планирана саобраћајница	50, 51, 55	0 04 00
27	планирана саобраћајница	45/4-7,10-14	0 07 14
28	планирана саобраћајница	44/1,2, 41, 38/2-5,7,12,13	0 22 20

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
29	планирана саобраћајница	3, 4, 5/1,2	0 17 41
30	ул. Јабучки пут	13958	6 79 07
31	планирана саобраћајница	11613, 11614/1, 11615/4, 11616/2, 11617/2, 11618/3-5, 11619, 11620/1, 11621/1-3, 11622, 11623/1,2, 11624/3-9,15-17,28,29, 11625-11628, 11629/1,2,5-8,23,26, 11630/3	0 62 17
32	планирана саобраћајница	9355/1,2, 9356/1,2,4,5,7,8, 9357-9361, 9363, 9364/1,3, 9365/2, 9366/1, 9368, 9369/1,2, 9371/2,3,5	0 70 75
33	планирана саобраћајница	9310, 9312/1, 9313, 9314/1	0 29 45
34	планирана саобраћајница	9300/6,28-31	0 08 32
35	планирана саобраћајница	9305, 9300/1,13,16,21,22,27,31,7,9,11, 9311/1,6, 9312/1, 9308/2-5, 9307, 9306, 9303/1-3, 9302/2, 9297/2	0 21 38
36	планирана саобраћајница	9305, 9294/2, 9295, 9296, 9298/1	0 02 09
37	планирана саобраћајница	9294/1,3	0 21 96
38	планирана саобраћајница	9299, 9293/2,3	0 09 82
39	планирана саобраћајница	9293/1, 9290/1,2, 9289, 9286/1	0 26 61
40	планирана саобраћајница	9286/1-6, 9287/1-3, 9292/2	0 12 63
41	ул. Јабучки пут	9285	0 94 73
42(iv)	планирани магистрални пут	13957, 9416/8, 13958, 9305, 9295, 9296, 9297/1-3, 9298/1,2, 9300/1,13, 9299	2 97 14
43(iv)	планирана саобраћајница	9416/8	0 72 95
44(iv)	планирана саобраћајница	9371/4	0 69 06
45(iv)	планирана саобраћајница	13960, 11631-11639, 11640/1-3, 11621/3, 11622, 11623/2, 11624/6-9,15,16,19, 11625-11628, 11629/5,6,14,20, 11630/5	0 42 79
46(iv)	планирана саобраћајница	11630/7-10, 13960, 11631	1 69 16
47(iv)	ул. Црепајски пут	13954	5 60 36
48	планирана саобраћајница	9252, 9242, 9243/1,2, 9244-9251	0 78 33
49	планирана саобраћајница	9231, 9232/1,2, 9224-9230, 9222, 9221, 9219	0 31 34
50	планирана саобраћајница	9201-9207, 9192, 9193, 9194/1,2, 9195-9199, 9200/2	0 46 60
51	планирана саобраћајница	9181-9191, 9180/1,2, 9177, 9175/1-3	0 27 67
52	планирана саобраћајница	9173, 9172, 9163-9166, 9155/1,2, 9152-9154	0 39 10
53	планирана саобраћајница	9080-9086	0 15 59
54	планирана саобраћајница	9436-9439, 9440/1-4, 9441-9443, 9444/1,2, 9445, 9447, 9057, 9060-9062, 9064-9066, 9072, 9073, 9076, 9077, 9078/2, 9082-9084, 9088, 9089, 9090/3, 9091/1, 9092/1, 9093/2, 9094/1,2, 9096, 9097, 9098/2, 9099-9104, 9106/1-3, 9110/1,2, 9111-9116	1 88 90
55	планирана саобраћајница	9116, 9117, 9120/1,2	0 37 41
56(iv)	планирана саобраћајница	9121, 9124-9126, 9128-9130, 9166-9168, 9172	0 39 84
57	планирана саобраћајница	18022	0 05 80
58	магистрални пут	18044-18047, 18098, 18100, 18101, 18111, 18114	2 28 05
59	планирана саобраћајница	18023, 18027, 18033, 18035, 18025, 18024/1-9	1 17 05
60	планирана саобраћајница	17909, 17916, 17921, 17922, 17927, 17928, 17933, 17934, 17939, 17940, 17945, 17946, 17951, 17952, 17957, 17958, 17963, 17964, 17969, 17970, 17975, 17976, 17982, 17983, 17988, 17989, 17994, 17995, 18000, 18001, 18006, 18007, 18012-18017, 18022	1 33 31
61	планирана саобраћајница	17963	0 22 21
62	планирана саобраћајница	17961	0 29 48

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
63	планирана саобраћајница	17918, 17919, 17924, 17925, 17930, 17931, 17936, 17937, 17942, 17943, 17948, 17949, 17954, 17955, 17960, 17961, 17966, 17967, 17972, 17973, 17978, 17980, 17985, 17986, 17991, 17992, 17997, 17998, 18003, 18004, 18009, 18010, 18019, 18020	0 61 88
64	планирана саобраћајница	17916, 17921, 17922, 17927, 17928, 17933, 17934, 17939, 17940, 17945, 17946, 17951, 17952, 17957, 17958, 17963, 17964, 17969, 17970, 17975, 17976, 17982, 17983, 17988, 17989, 17994, 17995, 18000, 18001, 18006, 18007, 18012-18017, 18022	0 62 06
65	планирана саобраћајница	18024/7	0 06 89
66	планирана саобраћајница	17912, 17913	0 44 28
67	планирана саобраћајница	17910, 17915	0 16 51
68	планирана саобраћајница	9316/3, 8106/17, 266, 263, 262/1,2, 258, 257, 254, 253, 249, 248/1,2, 245/3, 242/1-3, 241/3-5, 238, 235, 232, 230/1,2, 221/1, 220, 217, 216, 214, 213, 210, 209, 207/1,2, 204/1, 200, 198, 194, 193, 110/1,2, 109, 106, 105/1,2, 101, 100, 112, 99, 96, 95, 92, 91, 90, 89, 81/1-4, 82-88, 8003, 53/1,2, 49, 55, 46, 43, 41, 39/1-3, 36/1-5, 32/328/1, 25, 20/13-15,3,6, 5/1,2, 4, 3, 9319/1,2, 9320/1,2,5, 9321/1,2, 9322/1-3, 9323/1, 9324/1,2, 9325, 9326/1,2, 9330/1,2, 9331/1,2, 9332, 9333, 9334/1, 9335/1,2, 9336/1,2, 9337/1,2, 9338/1-3, 9341, 9342, 9344, 9345, 9348/1, 9349/1, 9350/1, 9351/2, 9352/1,3,6, 9353/2,4,6,8,10, 9354/2, 9315/2,4,6,8,10, 9314/1,2, 9313, 9312/1,2, 9311/1,6, 9300/6,7,9,11,13,16,21,22,27	6 48 54
Укупна површина			62 48 28

Комуналне зоне и објекти

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
K31	комунална зона	9293/2	0 09 97
K32	црпна станица	18024/7	0 08 73
Укупна површина			0 18 70

Зоне заштитног зеленила

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
331	Зона заштитног зеленила	9319/1,2, 9320/1,2,5, 9321/1,2, 9322/1-3, 9323/1, 9324/1,2, 9325, 9326/1,2, 9330/1,2, 9331/1,2, 9332, 9333, 9336/1,2, 9337/1,2, 9338/1-3, 9341, 9342, 9344, 9345, 9348/1, 9349/1, 9350/1, 9351/2, 9352/1,3,6, 9353/2,4,6,8,10, 9354/2, 9315/2,4,6,8,10, 9314/1,2, 9313, 9312/2, 9311/1-6, 9300/4-7,9,11,13,16-27, 9328/1,2, 9329/1,2, 9340/1-3, 9343, 9346, 9347, 13959	7 57 68
332	Зона заштитног зеленила	9286/1, 9289, 9290/1,2, 9293/1,3, 9299, 13959	0 99 61
333	Зона заштитног зеленила	18112	0 34 21

		Укупна површина	8 91 50
--	--	------------------------	----------------

Водне површине

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
B1(iv)	Река Тамиш	14010	5 48 86
B2	канал	9317, 9316/2	4 86 09
B3	канал	112	0 32 09
B4(iv)	канал	9293/2, 13926	0 67 73
B5	канал	17911, 17914, 17917, 17920, 17923, 17926, 17929, 17932, 17935, 17938, 17941, 17944, 17947, 17950, 17953, 17956, 17959, 17962, 17965, 17968, 17971, 17974, 17977, 17981, 17984, 17987, 17990, 17993, 17996, 17999, 18002, 18005, 18008, 18011, 18018, 18021	1 23 34
B6	канал	13953	0 43 70
B7	канал	18102-18111	1 10 16
		Укупна површина	14 11 97

Социјално становање

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
СС1	зона соц. становања	267-269, 9106/17	4 65 13
		Укупна површина	4 65 13

Б 1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена

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

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

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

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

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

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

Намене дефинисане у графичком прилогу "Планирана намена површина" представљају претежну, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају више од 50% површине блока, односно зоне у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према табели „Компатибилност намена“ и одговарајућим условима. На нивоу појединачних парцела, у оквиру блока, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Табела: Компатибилност намена

		СА ОВОМ НАМЕНОМ							
		С т а м б е н о т к и в о	П о с л о в а њ е	П р и в р е д н е з о н е	Јавн и обје кти и комп лекс и	Спор тск и обје кти и комп лекс и	Зе ле не по вр ши не	Заш тит о зеле нило	Кому налн е и инф раст рукт уре повер шин е
О Б А Н А М Е Н А Ј Е К О М П А Т И Б И Л Н А .	Стамбено ткиво	о	Х ¹		Х	Х	Х		Х ⁷
	Пословање	Х ¹	о	Х	Х	Х	Х		Х
	Привредне зоне	Х ²		о	Х ⁵	Х	Х		Х
	Јавни објекти и комплекси				о		Х		Х
	Спортски објекти и комплекси				Х ³	о	Х		Х
	Зелене површине				Х ⁴	Х ⁶	о		Х
	Заштитно зеленило						Х	о	Х
	Комуналне и инфраструктурне површине						Х		о

Објашњење напомена назначених у табели:

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

Б 1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене**Б 1.2.3.1. Заједничка/општа правила за зону јавних намена**

Ову групу чине објекти јавне намене у зонама:

1. Саобраћајне површине
2. Комуналне зоне и објекти
3. Водне површине и објекти
4. Социјално и приступачно становање
5. Јавне Зелене површине

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

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

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

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 целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.

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

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

Уређење сваког комплекса треба да буде прилагођено његовој основној функцији. При формирању нових центара оптимално учешће зелених површина је 40% од укупне површине комплекса. Зеленило се може користити и као заштита од прашине и буке али и за евентуално решавање визуелних конфликта са суседним наменама. Потребни капацитети за паркирање и гаражирање ће се по правилу решавати на парцели, према дефинисаним нормативима.

На простору обухваћеном овим Планом у оквиру насеља Караула и Скробара не постоје комплекси Дечијих установа, Основне школе, Дома здравља, Пошта, пијаца, просторије Месне заједнице.

Последњих година се више развија приватни сектор - најчешће трговина, угоститељство и услуге и то у приземљима вишепородичних стамбених објеката (пренаменом и адаптацијом различитих простора), у објектима породичног становања (уз мање или веће грађевинске интервенције и промену намене и функције) и у изграђеним самосталним објектима (киосцима) који су најчешће постављени на слободним зеленим површинама (уз одговарајућу дозволу или без ње).

Табела: Заједничка/општа правила за јавне намене

<i>Опис карактеристичне зоне јавне намене</i>	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: • Постојеће и планиране насељске саобраћајнице • Коридор трасе железнице • Парцеле инфраструктурних објеката – комуналне зоне и објекти • Комплекс заштитног зеленила • Парцеле отвореног канала • Социјално и приступачно становање Сви постојећи јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике. Све интервенције на јавним просторима и објектима, морају се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). Уређење слободних површина, њихово поплочавање, мобилијар, визуре, осветљење, акценти у простору, треба да допринесу стварању складног амбијента, примереног урбаном насељу. За све објекте јавне намене поребно је у оквиру дефинисаних параметара за зону испоштовати и нормативе пројектовања за објекте специфичне намене. Социјално и приступачно становање је становање које је намењено решавању стамбених потреба социјално угрожених и лако повредивих група. Социјално угрожене и лако повредиве групе којима је потребно пружити посебну помоћ при обезбеђивању адекватних услова становања су: ▪ младе породице са приходима недовољним за набавку стана, ▪ самохрани родитељи, ▪ породице са пуно деце и са ниским приходима, ▪ избеглице, ▪ привремено расељена лица, ▪ Роми, ▪ ратни и мирнодопски инвалиди, ▪ старе особе и старачка домаћинства, ▪ физички и ментално хендикепиране особе, ▪ дуго незапослени без прихода и ▪ друге друштвено рањиве категорије становника. Сви припадници ових група не улазе у категорију којој је потребна помоћ при решавању стамбеног питања. У ту категорију спадају само они припадници ових група који имају изузетне економске, социјалне, етничке, здравствене и добне тешкоће. Социјални стан, према овом Плану, мора да буде конструктивно сигуран, сигуран са здравственог и санитетског становишта, као и правно регулисан. Поред мање собности дозвољена је и мања просечна површина по становнику која је у овом плану утврђена као распон између 5 и 15 м²/ст.~ину веног организовања и функционисања, а тиме и потребног простора и локације. Напомене: Према табели компатибилности намене могућа је изградња објеката социјалног становања и у осталим зонама компатибилне намене према параметрима припадајуће зоне уз разраду Урбанистичким пројектом.
<i>Врста и намена објеката</i>	Објекти из ове групације могу се налазити у свим деловима града. Компатибилне намене су остале јавне намене, становање и пословање. Планиране намене у одређеним областима јавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу установе или институције надлежне за предметну област.

	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.
<i>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</i>	Објекти се морају користити у складу са наменом и прописима којима је регулисана градња и коришћење овакве врсте објеката. Није дозвољена изградња сталних објеката остале намене на парцелама за површине јавне намене, осим под посебним условима које дефинише детаљнија планска разрада. План се може спроводити само у складу са Условима Министарства одбране Републике Србије пов. Бр.2437-8 од 28.09.2010.год. и Допунским условима пов. Бр.2437-25 од 21.12.2010.год.
<i>Услови за формирање грађевинских парцела јавне намене са елементима за обележавање</i>	<u>Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u> Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Постојећи објекти, углавном, већ имају дефинисану своју парцелу. У случају да за постојеће објекте није дефинисана парцела, и да неће бити одређена као парцела=објекат, треба је дефинисати према просторним могућностима и параметрима за Из, Ии, спратност, паркирање. Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина. На парцелама које су планиране за подизање објеката јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. Препарцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава. Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију. <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). Најмања површина грађевинске парцеле износи 250м². Најмања ширина грађевинске парцеле износи 9 м. <u>Напомена!</u> Ове минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине и површине од наведених. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички патаметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс

	изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела). Положај, облик, правила за парц/препарц/испр гран парцела, величина парцеле и сл. Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. <u>Правила парцелације за заједничке слободне површине</u> По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације. Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. <u>Правила пре/парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте</u> Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова. Електроенергетска инфраструктура: = оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина комплекса износи око 9х7м. = за трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. Телекомуникациона инфраструктура: = оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа, а за капацитете до 1600х2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије заузеле површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом. За све трансформаторске станице (ТС) у граници обухвата овог плана образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене. Када се мерне станице (PMPC, MPC), граде као самостојећи објекти димензија АхБм², оријентациона површина комплекса за њихово постављање износи А+6м са Б+6м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе јавне саобраћајнице.
<i>Регулација и нивелација са елементима за обележавање</i>	Постојећи објекти јавне намене се задржавају у затеченом стању у смислу полагаја у односу на регулациону и грађевинску линију. Нови јавни објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом и правилима која важе за објекте остале намене за одређену зону као и урбанистичким пројектом за сваки објекат као даљом разрадом овог плана. 1. <u>регулациона линија</u> Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова. 2. <u>спољна грађевинска линија према регулацији</u> Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама. Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати приступ са јавне површине. Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине. Растојања грађевинске од регулационе линије су од 0.0м, до 5.0м <u>у складу са</u>

преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу. Изузетно вредности растојања могу бити и веће од наведених вредности, уколико буду тачно утврђена урбанистичким пројектима као даљом разрадом овог Плана, максимално унутар зоне градње.

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.

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

Постојећа спратност може се мењати код објеката јавне намене, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом,

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 терена.

Планиране нивелационе коте су дате укрским 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 оријентациони –

	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></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. 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.	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
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																			
Параметри за ниво грађевинске парцеле	Индекс заузетости (Из) - Макс. 100% за објекте у отвореним грађевинским блоковима када је објекат=парцела тако да макс индекс заузетости на нивоу блока/зоне буде Из=35% (зона социјалног становања, објекти пијаце у комуналној зони, и др.) Из=макс 70% за све остале комплексе јавне намене (за парцеле до 500м2), Из=50% за парцеле од 500м2 до 1000м2 Из=30% за парцеле преко 1000м2 Индекс изграђености је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности. Ии max = 2,1 <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.																				
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. У случају изградње нових објеката јавне намене и комплекса јавне намене неопходна је израда Урбанистичког пројекта. Градња нових јавних објеката предвиђена је у складу са наменом на просторима који су дефинисани на графичком прилогу План намене површина као и са табелом компатибилности намена Плана. Минимална површина парцеле на којој се може градити јавни објекат условљена је захтевима и прописима за планирану јавну намену. У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних објеката. 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 главних објеката, дозвољена је изградња само помоћних објеката (гаража, наткривеног паркинг простора, станарских остава и сл.) као и надстрешница, сеника, базена, стакленика, зимских башти и сл., максималне спратности = П (приземље).																				

	Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м. Удаљење помоћних од главних објеката може бити: -ако на главном објекту, 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 парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима. У случају изградње нових објеката јавне намене и комплекса јавне намене неопходна је израда Урбанистичког пројекта. Градња нових јавних објеката предвиђена је у складу са наменом на просторима који су дефинисани на графичком прилогу План намене површина као и са табелом компатибилности намена Плана. Минимална површина парцеле на којој се може градити јавни објекат условљена је захтевима и прописима за планирану јавну намену.
<i>Правила и услови за замену постојећих објеката</i>	Не постоје изграђени објекти.
<i>Правила и услови за интервенције на постојећим објекти</i>	Не постоје изграђени објекти. Дозвољени радови на парцели су: изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта Могуће су све врсте интервенција уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
<i>Уређење зелених и слободних површина парцеле</i>	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 = 30%. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова. 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. Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су зеленилом, обрачунавају се као редуковане зелене површине, тј. Са 80% у односу на површину коју покривају. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели. Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;

	- Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости; - При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС " бр. 46/91),а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр. 46/91). Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).																				
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 објекта. Приступе објектима ове зоне, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Службени гласник РС” број 18/97). 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.																				
Паркирање на парцели	Код изградње објекта у зони целине 4, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели и то или у оквиру подземних етажа објекта или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума: <table> <tr> <td>• породичне стамбене зграде</td><td>1п.м./ 1 стамбена јединица</td></tr> <tr> <td>• вишепорордичне стамбене зграде</td><td>1п.м./ 1стан,</td></tr> <tr> <td>• управно- административни објекти</td><td>1п.м./ 60 м² нето површине</td></tr> <tr> <td>• трговине простора</td><td>1п.м./ 50м² продајног</td></tr> <tr> <td>• индустријски објекти</td><td>1п.м./ 40 м² нето површине,</td></tr> <tr> <td>• складишта и магацини</td><td>1п.м./ 300 м² нето површине,</td></tr> <tr> <td>• управне зграде</td><td>1п.м./ 50м² нето површине</td></tr> <tr> <td>• становање</td><td>1ПМ/1 стамбена јединица</td></tr> </table> 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: <table> <tr> <td>• индустријски објекти</td><td>1п.м./ 3 запослена,</td></tr> <tr> <td>• складишта и магацини</td><td>1п.м./ 4 запослена</td></tr> </table> 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 4а и 4б, као и на основу	• породичне стамбене зграде	1п.м./ 1 стамбена јединица	• вишепорордичне стамбене зграде	1п.м./ 1стан,	• управно- административни објекти	1п.м./ 60 м ² нето површине	• трговине простора	1п.м./ 50м ² продајног	• индустријски објекти	1п.м./ 40 м ² нето површине,	• складишта и магацини	1п.м./ 300 м ² нето површине,	• управне зграде	1п.м./ 50м ² нето површине	• становање	1ПМ/1 стамбена јединица	• индустријски објекти	1п.м./ 3 запослена,	• складишта и магацини	1п.м./ 4 запослена
• породичне стамбене зграде	1п.м./ 1 стамбена јединица																				
• вишепорордичне стамбене зграде	1п.м./ 1стан,																				
• управно- административни објекти	1п.м./ 60 м ² нето површине																				
• трговине простора	1п.м./ 50м ² продајног																				
• индустријски објекти	1п.м./ 40 м ² нето површине,																				
• складишта и магацини	1п.м./ 300 м ² нето површине,																				
• управне зграде	1п.м./ 50м ² нето површине																				
• становање	1ПМ/1 стамбена јединица																				
• индустријски објекти	1п.м./ 3 запослена,																				
• складишта и магацини	1п.м./ 4 запослена																				

	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 и висини 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 која је у складу са противпожарним условима. Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико просторни услови то дозвољавају.
<i>Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру</i>	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 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: Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз. Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилем улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима. Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не

	поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији. Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором. Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10см. 4. Телекомуникациона мрежа и објекти Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.: Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта, може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима. За реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања : <table><tr><td>врста подземног или надземног објекта</td><td>хоризонтална удаљеност(м)</td><td>вертикална удаљеност(м)</td></tr><tr><td>гасоводи средњег и нискох притиска</td><td>0,4</td><td>0,4</td></tr><tr><td>Електроенергетски кабл до 10kV</td><td>0,5</td><td>0,5</td></tr><tr><td>Електроенергетски кабл преко 10kV</td><td>1</td><td>0,5</td></tr><tr><td>нафтоводне цеви</td><td>0,3</td><td>0,3</td></tr><tr><td>водоводне цеви</td><td>0,6</td><td>0,5</td></tr><tr><td>цевоводи одводне канализације</td><td>0,5</td><td>0,5</td></tr></table> Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства. Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; 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 парцела има више објеката или објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.	врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност(м)	вертикална удаљеност(м)	гасоводи средњег и нискох притиска	0,4	0,4	Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5	Електроенергетски кабл преко 10kV	1	0,5	нафтоводне цеви	0,3	0,3	водоводне цеви	0,6	0,5	цевоводи одводне канализације	0,5	0,5
врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност(м)	вертикална удаљеност(м)																				
гасоводи средњег и нискох притиска	0,4	0,4																				
Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5																				
Електроенергетски кабл преко 10kV	1	0,5																				
нафтоводне цеви	0,3	0,3																				
водоводне цеви	0,6	0,5																				
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5																				
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 – гдегодсепросторниитехничкиусловимогуиспунити – постављањеподземнихсудовазасмеће. У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере. Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима,																					

	обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације. Препоручује се ограда простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%. Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл. Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6ц2,5ц3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строго поштовање хигијенско-техничких услова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равној подлози са успоном до 3%. Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова. Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана. Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: на 600м² управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.
<i>Ограђивање грађевинске парцеле</i>	Ограде комплекса јавних објеката морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије. Врста и висина ограда зависе од намене комплекса који ограђују. 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. Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу мешовитог блока, на тргу и сл., не могу бити ограђивани. Није дозвољено ограђивање слободних зелених површина унутар блокова. Сви слободни простори унутар блока третирају се као заједнички и свима доступни. Остали објекти могу имати транспарентну ограду максималне висине 1.80м, са зиданим/пуним парапетом максималне висине 0,60м.
<i>Услови и могућности фазне реализације</i>	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 не сметано

	функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.
<i>Посебни услови</i>	Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл. Није дозвољено постављати спољних јединица клима уређаја, вентилационих цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде. Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 160цм. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5м² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0м² и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде. Склоништа се планирају у оквиру објекта у складу са важећим прописима и могу бити двонаменска, тј у мирнодопско време имати неку другу намену (паркирање, помоћне просторије и сл.). Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.

Б 1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене

• 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.

На обухваћеним просторима постоје: објекти ТС, МРС, ЦС, и сл.

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.

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.

• **ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ СОЦИЈАЛНОГ И ПРИСТУПАЧНОГ СТАНОВАЊА**

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

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

Сви припадници ових група не улазе у категорију којој је потребна помоћ при решавању стамбеног питања. У ту категорију спадају само они припадници ових група који имају изузетне економске, социјалне, етничке, здравствене и добне тешкоће. Социјални стан, према овом плану, мора да буде конструктивно сигуран, сигуран са здравственог и санитетског становишта, као и правно регулисан. Нижа површина стана по особи, скромнија општа и заједничка опрема који су у склопу шире схваћеног становања, као и јефтинија финална обрада ентеријера и екстеријера су одлике социјалног стана. У свом појавном виду социјални стан и зграда су мање комфорни од просечног стана и зграде. Поред мање собности дозвољена је и мања просечна површина по становнику која је у овом плану утврђена као распон од 5,0-15,0м²/ст. Мања собност, мања површина и скромнија обрада и опрема чине социјално становање у многоме јефтиније од просечног.

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

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

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

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

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

Вредности индекса изграђености, максималних висина објеката, спратност, као и осталих елемената (минимална величина парцеле, приступ парцели итд.) којима се регулише изградња на парцели за тип социјалног и приступачног становања, преузимају се из правила грађења за становање у зависности од величине парцеле (постојеће или новоформиране урбанистичким пројектом препарцелације).

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 4а и 4б – Караула са Јабучким путем и Скробара у насељеном месту Панчево, егзистирају:

- главна градска саобраћајница – Јабучки пут и надаље пут Панчево – Скробара,
- саобраћајнице нижег реда – примарне сабирне и стамбене,
- зонске саобраћајнице.

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 4а и 4б) 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 објект - 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, нижег реда, зонске саобраћајнице, интегрисане саобраћајнице, пешачке пролазе.

Планирани путеви сврстани су у следеће категорије:

- постојећа деоница државног пута првог реда број 24 (Панчево – пут - Скробара) задржава исти ранг и иста на проласку кроз град представљаће главну градску саобраћајницу.
- сабирне и стамбене саобраћајнице,
- постојећи некатегорисани путеви чијим трасама су углавном постављене нове, зонске саобраћајнице (планиране саобраћајнице у северном делу до Скробаре, које се повезују на пут Панчево – Скробара (Штиркара) 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 бициклически саобраћај, аутобуске нише уколико се за истима укаже потреба, док су у зонским саобраћајницама планиране (поред коловоза) пешачке или обједињене пешачко – бициклическе стазе а све уз решавање и стационарног саобраћаја у складу са конкретним потребама. У сабирним и стамбеним саобраћајницама је поред коловоза и тротоара могуће предвидети и стационарни саобраћај у складу са конкретним условима и потребама на терену.

За третирано подручје – обухват плана, приоритет у изградњи и реконструкцији објеката саобраћајне инфраструктуре (иако се налазе ван граница овог Плана и ван ГУП-а али се директно наслањају и остарују контакт са њима) имаће и :

-изградња друмске и железничке теретне обилазнице око Панчева (мост на Дунаву код Винче и даље ка Вршцу) која тангира границу грађевинског реона и чији се један крак одваја и чини обилазницу око Панчева са северне стране, пролази кроз третирани План Караула са Скробаром (делом по постојећој траси пута ка Скробари и уклапа у планирани коридор за друмску саобраћајницу око Београда,

-изградња повезног пута - деонице државног пута I реда број 24 од раскрснице "Скробара" до државног пута I реда број 1.9 (пут ка Вршцу), ван границе ГУП-а, чиме ће се остварити боље везе у друмском саобраћају и извести теретни саобраћај из центра града.

Јавни градски саобраћај

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за градски, међуградски и међумесни саобраћај остаје непромењен. Уколико се укаже потреба за проширењем капацитета или продужењем линија као и увођењем нових линија (кроз насеље Караула) исте организовати и извести у складу са важећим Правилницима и нормативима за ту врсту објеката.

При увођењу нових линија ЈГП-а треба изградити стајалишта, уколико просторне могућности то дозвољавају, као просторне нише за аутобусе ван коловоза са платоима за путнике и исте повезати приступним стазама до уличних тротоара. При реконструкцији постојећих, стајалишта извести, уколико то просторне могућности дозвољавају такође као просторне нише ван коловоза. Опремање и уређење стајалишта извршиће се у складу са важећим Правилником, стандардима и др.

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 (Јабучки пут, Панчево пут Скробара), у зависности од развојних могућности реконструисаће се постојећи коловози са могућношћу проширења и изградиће се бициклическе или удвојене пешачко бициклическе стазе, аутобуске нише.

Остали постојећи путеви - улице у оквиру обухвата овог плана су саобраћајнице у оквиру насеља Караула, углавном незадовољавајућих регулационих ширина па је планирано њихово проширење и сите углавном немају изграђене коловозе, нити пешачке и бициклическе 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 задовољавајуће и од саобраћајних површина исте имају/могу имати коловоз од 7,0м (7,7м) (може и удвојене и са разделним острвом), пешачке и бициклическе стазе од 1,5м или удвојене пешачко – бициклическе стазе ширине од 3,0м по могућности обостране, аутобуске нише.

Остале постојеће саобраћајнице у оквиру ПГП-а Караула са Јабучким путем и Скробара су углавном са неизграђеним коловозима (коловози су изведени са застором од песковитог шљунка и ризле) и пешачким и бициклическим стазама па је у истима неопходно изградити исте и то:

- У сабирним саобраћајницама изградити коловозе од 6,0м (5,0м), пешачке и бициклическе 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 објекта.

- 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 бицилистичке 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 делом у насељу Караула уз Јабучки пут а другим делом уз пут ка Скробари и исте су повезане са главним саобраћајницама. У насељу Караула уз Јабучки пут планиране су углавном сабирне и стамбене саобраћајнице у складу са наменом тог простора док су у северном делу ка Скробари планиране углавном зонске саобраћајнице (за потребе пословно – услужне зоне) али и стамбене у деловима са искључивим становањем. Зонске саобраћајнице се простиру добрим делом дуж некатегорисаних – атарских путева уз проширење истих до 22,0м. Планирани коловози су до 7,0м (може фазно мање, од 6,0м) у складу са наменом третираног простора с обзиром да је зона планирана углавном као пословна - услужна. Од осталих саобраћајних површина планиране су пешачке и бицилистичке стазе (од 1,5м) или изведене као удвојене пешачко – бицилистичке стазе ширине од 2,0-3,0м по могућности обострано.

Планиране саобраћајнице у делу насеља Караула уз Јабучки пут су саобраћајнице нижег реда и исте од саобраћајних површина могу имати:

- Сабирне саобраћајнице имаће коловоз од 6,0м, пешачке и бицилистичке стазе уз могућност увођења стационарног саобраћаја

- Стамбене саобраћајнице имаће коловоз од 5,0м, пешачке стазе од 1,5м (изузетно мање али не мање од 1,2м). У стамбеним улицама могуће је увођење бицилистичког и стационарног саобраћаја уколико се за истим укаже потреба и просторне могућности (регулационе ширине) то дозволе. Ранг стамбене саобраћајнице имаће и ободна саобраћајница, уз Тамиш, која ће уједно бити и обалоутврда.

Саобраћајнице чија је просечна регулациона ширина мања од 8,0м представљају ранг интегрисаних и колско- пешачких саобраћајница и на истима ће се сви видови саобраћаја одвијати преко јединствених - универзалних коловозних површина ширине од 3,0м до 5,0м и тротоарима ширине до 1,5м где то просторне могућности дозвољавају. У оквиру ових саобраћајница спадају и саобраћајнице постављене уз постојећу каналску мрежу те служе и за одржавање истих.

Пошто ће бицилистички саобраћај у наредном периоду имати значајно место у саобраћајном систему насеља мрежу бицилистичких стаза повезати у јединствени систем и повезати, по могућности са међународном бицилистичком стазом „ЕУРО-ВЕЛО 6“ која пролази

кроз територију Панчева која се пружа уз леву обалу Дунава и повезивање са СРП Делиблатска пешчара.

Планирана саобраћајница – резервисан коридор за друмску саобраћајницу, која представља уједно и северну обилазницу око Панчева третираће се као по рангу као главна градска саобраћајница са свим неопходним саобраћајним елементима за исту. Ова саобраћајница је повезана са друмско – железничком теретном обилазницом око Панчева (петља код Новосељанског пута, на око 3км од Надела, изван граница ГУП-а) са једне стране а са друге стране (Београдске) са обилазницом око Београда и уклопљена је са трасом друмске саобраћајнице – магистрале.

Уз трасе главних градских саобраћајница, могу се градити пратећи садржаји јавних путева (ауто сервиси, перионице, ресторани, мотели, одморишта) под условом да су испуњени услови прописани важећим законима.

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 4а и 4б 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 4а и 4б, 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 бициклическе стазе ширине по 1,5м или удвојене пешачко–бициклическе 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), паркинга за теретна возила 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 партиципацијом 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 и 123/07).

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

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банке се препоручује ширина 1,0м а изузетно 0,5м и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Пожељно је да се преко горњег носећег слоја („црни слојеви“) асфалта уграде хабајући слојеви од $d=4,0\text{cm}$. Изузетно краће деонице са малим ширинама коловоза (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 бициклическе 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 Законом, 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 заступљен је и железнички саобраћај и то:

- У југозападном делу, са доње стране овог ПГР-а пролази магистрална једноколосечна железничка пруга Е 66 Београд Центар - Панчево Варош –Вршац - Државна граница а која повезује Србију и Румунију као и Коридор X са Коридором IV. Пруга је до железничке станице Панчево Варош електрифицирана системом 25кV 50Hz.

Железничка пруга која тангира ПГР Караула са Јабучким путем и Скробара у правцу североисток – југоисток а изван је ПГР-а, је једноколосечна неелектрифицирана пруга број 46 Панчево главна – Зрењанин – Кикинда – Државна граница.

За поменуте пруге а на основу развојних планова АД „Железнице Србије“ планирана је:

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

- железничка пруга Е 66 Београд Центар - Панчево Варош –Вршац - Државна граница планира се као двоколосечна, електрифицирана и модернизована пруга. (увођење другог колосека планира се изнад постојећег а у оквиру овог ПГР-а до станице Панчево Главна).

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

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

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

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

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

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

Ваздушни саобраћај у Панчеву није развијен па се исти 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*, *Fraginus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*,

Robinia pseudoacacia, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).

Јавно зеленило у регулацији улица

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

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

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

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

Друге јавне зелене површине

Спортско-рекреативне површине

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од 25м²/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м²/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. Укупна површина ових површина је око 133.537м², од чега је у самом центру насеља (уз водоток Тамиша) 40.537м² где треба да се оформи појас по читавом ободу ради звучне изолације околног простора. Остала је површина у насељу Котеж око 60.000м² и Багремар око 33.000м².

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

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

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

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

Тргови

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

Блоковско зеленило

На просторима око објекта 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 објекта.

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

Садржај и нормативне величине зеленила у оквиру оваквих 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 објекта 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 изннимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м.

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

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

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

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

Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

Од хидротехничке инфраструктуре у зони обухвата се планира комплетирање започете мреже градског водовода, као и изградња комплетне фекалне и атмосферске канализације. Такође се планира реконструкција постојећих отворених канала „Аеродромски“ и „Караула“ који пресецају простор обухваћен планом. Планом се дефинише и регулација реке Тамиш што подразумева делимично изградњу обалоутврде по постојећој високој обали и изградњу одбрамбеног насипа чиме ће постојеће градске парцеле прећи у брањено подручје.

Водоводна мрежа и објекти

Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони.

Постојеће стање водоводне мреже на обухваћеном простору је делимично, у смислу да је изграђена примарна мрежа само дуж Јабучког пута док је градска дистрибутивна мрежа изграђена делимично у насељу «Караула» и до војних комплекса то јест тамо где постоје значајнији потрошачи. Конкретно дуж Јабучког пута постоји примарни вод Ø200 до Комплекса нове «Утве» и дистрибутивни Ø100 за потребе становника насеља Караула. Дистрибутивна водоводна мрежа је изграђена и у насељу «Скробара», али није прикључена на градски водовод, већ на локалне бунаре у оквиру производне зоне. Деонице водовода су недовољног пречника и нису потпуно везана у градски прстен услед чега долази до пада притиска код већине потрошача.

Капацитети не задовољавају тренутне потребе постојећих потрошача, па се тренутно ради пројекат реконструкције постојеће и изградње нове дистрибутивне мреже у насељу Караула. Такође је у изради пројекат за магистрални водовод Ø400-Ø250 за насељено место Качарево. Овај магистрални водовод ће бити прикључен на примарни градски водоводни прстен Ø500 у Ул. Книћановој. Део обухваћен новом проширеном границом грађевинског реона изнад пута за Качарево и насеље Скробара немају изграђену градску водоводну мрежу, већ се потрошачи снабдевају из сопствених бунара то јест производне зоне.

Дуж Јабучког пута и пута за Качарево ће се поставити магистрални водовод на који ће се прикључити будући примарни прстен и дистрибутивна мрежа, унутар зона обухваћених планом. У свим улицама ће се формирати дистрибутивни развод адекватног пречника у односу на планирану намену. У делу обухваћеном новом проширеном границом грађевинског реона изнад пута за Качарево и насељу Скробара изградиће се такође дистрибутивна мрежа која ће се прикључити на планирани магистрални водовод дуж Качаревачког пута.

У оквиру профила државних путева првог реда и главних градских улица, унутар грађевинског реона, планирају се магистрални, примарни и дистрибутивни водоводи. У сабирним улицама

планира се примарна и дистрибутивна мрежа, док је у стамбеним и интегрисаним улицама планирана дистрибутивна мрежа.

○ Услови за постојећу водоводну мрежу

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

○ Услови за новопланирану водоводну мрежу

За постојеће и планиране ширине улица у насељу предвиђена је једна примарна и једна секундарна водоводна траса у уличном профилу. 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. Новоизграђене водоводе повезати са постојећом водоводном мрежом у прстен у складу са техничким могућностима. Трасе будућег водовода водити ван коловоза. Трасу водити у зони између дрвореда и коловоза са супротне стране од путне јавне расвете. Трасу не постављати испод отворених канала постављених дуж саобраћајнице већ на минимум 1,0 метар од горње ивице косине канала. 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. При укрштању са канализацијом водовод се мора водити изнад канализације на минималном растојању од 0,5м. Пролазак водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте канализације није дозвољен. Пролазе водовода испод коловоза извести под правим углом (најкраћом могућом трасом) и обезбедити заштитном колоном. Слепе краке у насељу завршавати хидрантима ради испирања мреже.

Будући радно пословни комплекси се могу снабдевати технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система. Из насељског водовода ће се снабдевати водом искључиво за санитарне потребе. Локални системи водоснабдевања (бунари) унутар радних зона се не смеју спајати са насељским водоводом.

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.

Канализациона мрежа и објекти

ФЕКАЛНА

У целом граду је усвојен принцип сепаратне канализације. Предметна зона има поред стамбеног (Караула и Скробара) и радно-пословни карактер („Утва“, будућа „Северна радна зона“, „Скробара“ и „ФСХ“), тако да се поред санитарне отпадне воде испуштају и значајне количине технолошких отпадних вода.

Канализациона мреже на обухваћеном простору није изграђена. Само је изграђена секундарна канализација дуж Јабучког пута до војних комплекса. Конкретно дуж Јабучког пута постоји секундарна канализација Ø200 до Комплекса нове «Утве»

Део обухваћен новом проширеном границом грађевинског реона изнад пута за Качарево и насеље Скробара немају изграђену градску канализацију, већ се користе септичке јаме.

Неопходно је продужити постојећу и изградити нову канализацију у улицама где она не постоји за потребе прикључења новопланираних потрошача воде. Планом се предвиђа изградња пумпне станице у зони Јабучког пута којом ће се будући канализациони систем спојити са постојећим градским колекторима како би се отпадне воде одвеле на будуће централно постројење за пречишћавање отпадних вода.

У профилима главних и сабирних градских улица планира се постављање примарних колектора и секундарне канализационе мреже, док се у стамбеним и интегрисаним улицама планира искључиво секундарна канализациона мрежа.

У посматраној зони не постоји изграђена цевна атмосферска канализација.

Што се тиче каналске мреже постоји отворена каналска мрежа која је на неким крајим деоницама (пролазак испод пута) чак и зацењљена. Каналска мрежа је оријентисана на три сливна подручја. Караула, Аеродромски и Надел. Канал на Караули се излива у Тамиш, док се систем канала постављених дуж пута за Качарево «Аеродромски» и то са обе стране пута, улива у Надел који представља главни реципијент. Канали су у функцији иако су на граници употребљивости због недовољног одржавања и одлагања неопходних санација. Планом се предвиђа могућност изградње нових деоница отворене каналске мреже (са пратећим уставама и препумпним станицама) којима ће се спојити мелиорациони сливови Тамиша и Надела. Такође се оставља могућност изградње цевних колектора у уличним профилима и дренажних система у оквиру уређења радних зона «Јабучки пут» и «Северна гринфилд зона». Реципијент за зацењљене системе ће бити отворена каналска мрежа. Трасе и остали елементи каналске и дренажне мреже биће дефинисани пројектно техничком документацијом у зависности од конкретних концептуалних решења у датом тренутку.

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

○ Услови за постојећу канализациону мрежу

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

○ Услови за новопланирану канализациону мрежу

Атмосферску канализацију у насељу постепено превести из система отворених канала у цевну канализацију. Пројектно техничком документацијом ускладити будућу цевну канализацију и део постојеће отворене каналске мреже која ће се задржати у крајњој фази. Зацењљену атмосферску канализацију спојити са примарним каналом према важећим прописима и решењем према условима надлежног јавног водопривредног предузећа. Усвојена је рачунска киша од 140 л/сек/хектару.

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

Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви пречника не мањег за фекалну Ø250мм, а за атмосферску Ø300мм.

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

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

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

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

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

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

○ Услови за прикључење канализационе мреже

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
- У оквиру радно пословних комплекса неопходно је изградити системе примарног пречишћавања отпадних вода пре прикључења на градску канализациону мрежу. Квалитет вода после предtretмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију и у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање „ („Сл. Гласник РС“ бр. 67/11 и 48/12).
- У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели или испуштањем у отворену каналску мрежу уз претходни примарни третман уљним сепараторима и таложницима.
- 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, манипулативним простором и потребном инфраструктуром. Објекте и постројења на отвореној каналској мрежи радити у профилу (регулацији) канала према условима надлежног јавно комуналног и водопривредног предузећа.

Хидротехнички објекти и водопривредни услови

Постојећи канали "Караула" и "Аеродромски" који се уливају у Тамиш то јест у Надел, прелазе делом преко земљишта у приватној својини, често су неприступачни, недоступни за одржавање и веома запуштени. Поред основне функције одвођења подземних и површинских вода, често се у ове канале испуштају и отпадне воде. Према Плану ови отворени канали задржавају своју основну функцију, али сада више неће бити само мелиоративни што је подразумевало одводњавање само пољопривредног подручја, већ ће као саставни део грађевинског реона омогућити и прикључење дела будуће атмосферске канализације на посматрном сливном подручју. Канали „Караула“, „Аеродромски“ и „Аеродромски 1“ не могу се зацевљивати. Сви остали канали (не транзитни) могу

се у склопу пројектног и функционалног решења дренаже целог планског подручја по потреби заменити затвореним дренажним системом. Планира се постављање устава и црпних станица које ће у критичним периодима повећати протицај у каналској мрежи и омогућити препумпавање у периоду високих вода. Будуће локације пратећих објеката на каналској мрежи ће бити дефинисане на основу претходних анализа, идејних решења и генералних пројеката и поставља ће се у профилу канала. Канали би требало да задовоље неке минималне параметре са падом дна од 0,1‰, ширином у дну од 1,0м и нагибом косина од 1:1,5. Пројектована пропусна моћ канала је 0,54м³/сек то јест 0,41м³/сек. Дуж канала са једне или обе стране неопходно је урадити инспекционе стазе ширине од 4 до 7 метара. Косине канала се могу обложити бетонским плочама. У канале се могу испуштати само атмосферске воде које су по категоризацији квалитета друге класе. Никако се не смеју испуштати употребљене воде (фекалне и технолошке) које својим квалитетом угрожавају другу »Б« класу реципијента.

- Атмосферске и условно чисте технолошке отпадне воде (расхладне и сл.) чији квалитет одговара другој класи воде, могу се без пречишћавања одвести у јавну канализациону мрежу, а затим преко уређених испуста у хидромелиоративне канале.
- За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у систем насељске атмосферске канализације, како се не би угрозио квалитет површинских и подземних вода.
- санитарно фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у канале и Дунав само у случају да својим квалитетом не угрожавају другу »Б« класу реципијента. Препорука је да параметри буду у следећим границама:

БПК5 ср.дневни	до 25мг/л
суспендоване материје	до 30мг/л
ХПК	до 125 мг/л
укупан азот	до 15мг/л
укупан фосфор	до 2мг/л

- штетне и опасне материје у складу са Правилником о опасним материјама у водама (Сл. гласник СРС бр. 31/82), и у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. Гласник РС“ бр. 67/11 и 48/12).
- Квалитет вода после предтретмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.
- Према добијеним условима водопривреде, могуће је нарушавати постојећи режим реке Тамиш у смислу сужавања протицајног профила али тако да се ретенциона запремина за велике воде у мајор кориту битно не умањује. Овим се дозвољава изградња регулационих грађевина у небрањеном (инундационом) простору, што подразумева изградњу насипа и рефулацију новоформиране зоне унутар брањеног подручја. Тиме би се омогућило делимично померање постојеће високе обале до ивица постојећих градских грађевинских парцела али се ретенциона запремина за велике воде у мајор кориту не би битно умањила. Траса новопланираног насипа и зона рефулације су приказани на графичким прилозима. Овим се такође се не би мењала граница и намена земљишта на које право коришћења, односно управљања има ЈВП „ВодеВојводине“ Нови Сад. На преосталим деловима постојеће високе обале, планом се предвиђа изградња обалоутврде и кејске стазе по постојећем високом терену, а према условима надлежног јавног водопривредног предузећа. Комплетни водопривредни услови су приложени у оквиру Документационе основе.

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Електроенергетска мрежа и постројења

Део града обухваћен овим планом снабдева се електричном енергијом из постојеће трансформаторске станице „Панчево 3“ 110/20/10 kV и „Качарево“ 110/20 kV . Напајање се врши преко постојеће 20kV средњенапонске мреже и одговарајућих трафостаница.

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

- Услови за постојећу електроенергетску мрежу

Постојеће коридоре за 35 kV и 10kV мрежу задржати и предвидети њихову реконструкцију за 20 kV напонски ниво.

- Услови за новопланирану електроенергетску мрежу

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“, који делом иде површином обухвата овог Плана.

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

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

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 50 cm. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима.

- Општи услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:
- Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150mm²);
- Ваздушну средњенапонска мрежа изводи се 20kV голим проводницима типа АИČ 3Х 50mm² или проводницима типа АИČ 3Х 95mm² на бетонским стубовима;
- НН мрежу извести кабловски, каблом типа РРОО А 4Х150 mm²
- Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самонесећим кабловским снопом 3Х70+61,5+2Х16 mm²;

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

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

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

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево :

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

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

За планиране радне, пословне и индустријске зоне планирана СН и НН мрежа је подземна. Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;

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

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

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

- 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 2х630 kVA предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5mх5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4kV кабловска вода и два 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 1х630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m², правоугаоног облика минималних димензија 4 mх5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или десет кабловских цеви Ø110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
- Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката;

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 оградају 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 дану и 35 db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање трансформаторског уља.
- До сваке ТС 20/0,4 kV мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 2,5 m.
- Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора.
- Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV прислања уз постојећи објекат мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4 kV.

- Уколико се ТС 20/0,4 kV гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају.
- До ТС 20/0,4 kV, односно између постојећих ТС 20/0,4 kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1 kV и 20 kV. За ТС 20/0,4 kV које се граде или су изведене на простору електроенергетска мрежа 1 kV и 20 kV гради се искључиво подземним водовима. Електроенергетска мрежа може да се гради подземним и надземним водовима у индивидуалном и приградском становању и у привредним зонама.
- Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора итд.) и грађевинских парцела, уз сагласност власника, односно корисника.
- Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV постављају се у ров минималне дубине 0,8 метара, ширине у зависности од броја каблова (за један кабл ширине 0,4 метра, а за пет каблова ширине 0,95 метара). Каблови се полажу благо вијугаво због компензације слегања тла и температуре. Каблови се полажу у слоју постелице 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.

○ Услови за јавно осветљење

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

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

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

Напајање јавног осветљења кабловима РРОО А 4Х35мм² са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења;

○ Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката

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

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

Телекомуникациона мрежа и објекти

На предметном подручју Целина 4-а-Караула са Јабучким путем постоји ваздушна телекомуникациона инфраструктура а у Целини 4б-Скробара има изграђена нова ТТ мрежа са МСАН-ом.

○ Услови за постојећу телекомуникациону мрежу

На предметном подручју Целина 4-а-Караула са Јабучким путем постоји ваздушна мрежа која не задовољава потребан број телефонских прикључака.Планирапа је изградња телекомуникационе кабловске канализације ради спајања постојеће ТТ канализације у делу Улице Јабучки пут, дуж пута Панчево-Зрењанин, кроз коју пролази оптички кабл

Панчево-Перлез. Потребно је капацитете ТК канализације прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објекта чија је изградња планирана .

- Услови за новопланирану телекомуникациону мрежу

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

Примарна и секундарна мрежа радиће се кабловски, односно подземно

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

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

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

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

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

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

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

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

Капацитет основног кабла зависи од броја прикључака;

На местима где се планира ископ рова за главни кабл, планирати у исти ров са мрежним ДСЛ кабловима полагање ПЕ цеви Ø 40mm, због оптичких каблова;

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

ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница;

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

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

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

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

- Услови за прикључење телекомуникационе мреже

Прикључење објекта 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 :

<i>врста подземног или надземног објекта</i>	<i>хоризонтална удаљеност(м)</i>	<i>вертикална удаљеност(м)</i>
--	----------------------------------	--------------------------------

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

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

○ Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења

Планирана је према графичком прилогу локација за смештај телекомуникационе опреме, која би са матичном централом била повезана оптичким кабловима (Према условима Телеко-у географским средиштима зона овог плана, тј. у Улици Летња бб и у Улици Јабучки пут поред „Алмех“-а.)

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

У подручју обухвата плана од инфраструктурних објеката који су битни за функционисање термоенергетског система предметног подручја и града Панчева изграђени су:

- градски гасовод од РМРС 1 (целина 1) до гасне котларнице „Утва - Лола“

Десном страном Јабучког пута (гледајући из града) изведен је челични гасовод средњег притиска до 6 бар-а (градски прстен – РЈ Дистрибуција) пречника 6“. Притисак у гасоводу је 3.5 бар-а. Тренутно се са њега снабдева само Фабрика авиона „Утва - Лола“.

- ДГМ и то у делу Јабучког пута

Насеље „Караула“ (целина 4а) прикључено је на дистрибутивну мрежу града преко РМРС 1. Са леве стране пута (гледајући из правца града Панчева) изведена је ДГМ на коју је прикључено насеље Караула као и производни објекти који се настављају уз Јабучки пут.

- гасовод високог притиска РГ-04-07 Батајница - Панчево,

Са овог гасовод изведено је прикључење на ГМРС „ФЛОТ“ (целина 4б) са које се снабдевају индустрије ФСХ и Скробара као и „северна насељена места“ (Качарево, Глогоњ, Јабука).

- Нафтовод Нови Сад - Панчево (ДН-2) пречника 18“ са оптичким каблом за систем даљинског управљања и системом катодне заштите тангира подручје целине 4а

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

Сировинску базу за централизовано и децентрализовано снабдевање града Панчева топлотном енергијом чине: мазут, лож уље (производ Рафинерије) и природни гас (постојеће гасно чвориште, ГРЧ). У ГУП-у Панчева природни гас је дефинисан као најекономичнији и најеколошкији.

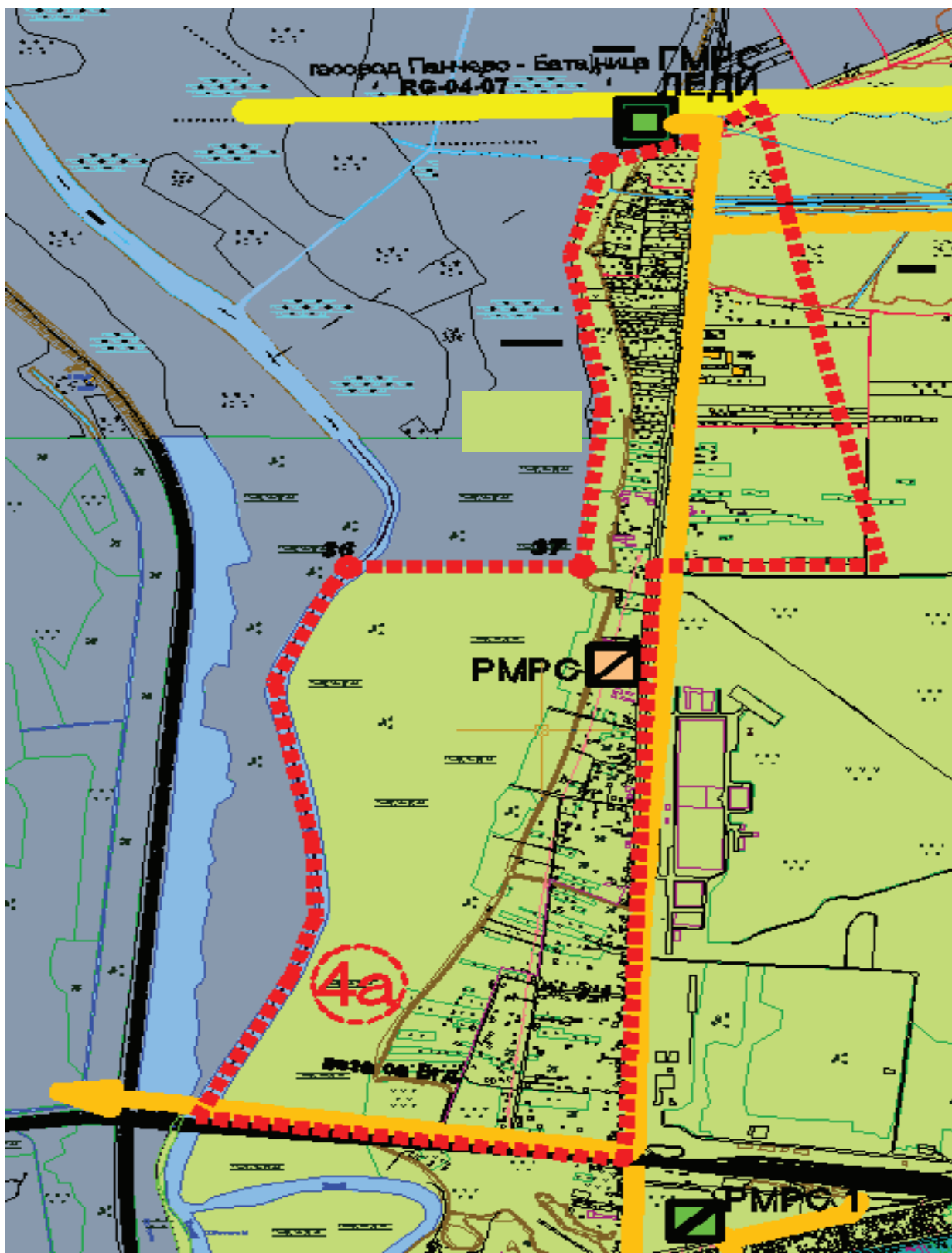
На подручју обухваћеном овим планом, потрошачи се снабдевају топлотном енергијом путем индивидуалних ложишта, из оних енергената који им економски и еколошки највише одговарају. Гасификована је само зона насеља Караула. Осим насеља караула гас троше и индустријски потрошачи са ГМРС „Флот“.

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

- организована преоријентација топлотних извора који користе "прљава" горива на "чисто" гасовито гориво. Постојеће топлотне изворе у којима би се предвиђала субституција горива, одабрати тако, да се уз одређена грађевинска прилогађавања могу користити као гасне котларнице, у складу са позитивним законским прописима.
- Подразумева се коришћење природног гаса као основног енергента;

- гашење индивидуалних нееколошких топлотних извора;
- 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.

Зоне 4а и 4б предвиђене су за гасификацију.



Целина 4 (а зона, трасе гасовода, локације гасних станица)



Целина 4 (б зона), трасе гасовода, нафтовода и продуктовода, локације гасних станица

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.

У наредном планском периоду планира се изградња градског гасовода као могућа веза насеља Скробара и града Панчева. Снабдевање гасом предметног подручја вршиће се са градског и дистрибутивног гасовода. Снабдевање ће се вршити из планираних МРС „Скробара“ која се планира изградити у обухвату плана, РМРС „Караула“ и МРС „Леди“ (уз ГМРС „Леди“, чија се изградња планира у целини 4а. У планираним регулацијама улица водиће се и дистрибутивна гасна мрежа за снабдевање широке потрошње.

На подручју Целине 4а егзистира разделни гасовод Батајница-Панчево РГ 04-07, са кога се одваја гасовод за ГМРС „Леди“. ГМРС „Леди“ је изграђена у ван грађевинском реону за потребе снабдевања пумпе „Леди“.

Због евентуалног пораста потрошње у целини 4а а у случају да постојећа ДГМ нема довољно капацитета планира се изградња МРС која ће бити прикључена на градски гасовод. Градски гасовод који снабдева фабрику „Утва“ је ограниченог капацитета па је потребно „појачати“ систем са новим градским гасоводом.

Траса градског гасовода у целини 4б, предвиђена је као веза са целином 4а ради сигурности у снабдевању потрошача у целини 4 и целини 11.

○ Услови за постојећу гасоводну мрежу

- Постојеће мреже градског гасовода и дистрибутивног гасовода се задржавају. Целина 4а има изведене трасе градске и дистрибутивне мреже. Проширење мреже према пројектној документацији и условима надлежног дистрибутера.
- Целина 4б нема изведених гасовода за широку потрошњу. На овом простору егзистирају гасоводи за „северна“ села (Јабука, Глогоњ). Проширење мреже према условима надлежног дистрибутера.

○ 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-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.

○ Услови за прикључење гасне мреже

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

Гасни прикључак не полаже се испод зграде и других објеката високоградње и нискоградње (шахтови, и слично). У изузетним случајевима, гасни прикључак поставља се дуж тупа 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 тупа 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.

Услови за реконструкцију/изградњу, продуктовода, нафтовода

ППППН дефинисана је траса продуктовода Панчево – Нови Сад. Основ за изградњу је важећи ППППН Система продуктовода кроз Србију.

Услови за пројектовње, грађење и испитивање система одређене су Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима за међународни транспорт (Службени лист СФРЈ", број 26/85, са применом до доношења новог важећег прописа).

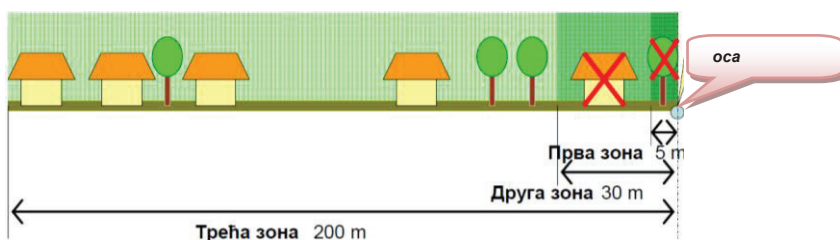
У коридору/траси издвајају се 3 основне зоне са различитим условима:

1. Прва зона – непосредне заштите износи 5 m обострано од осе цевовода у којој је по правилу забрањено дубоко орање (преко 0,5 m), као и садња биљака са дубоким корењем (преко 1 m дубине).

2. Друга зона обухвата обострани појас од 30 m у коме се по правилу забрањује градња објеката за становање, с тим да су могући изузеци у случају ограничења (физичка или већ изграђени постојећи објекти) на појединим локацијама. Тако се зграде за становање или боравак људи могу градити у појасу ужем од 30m, ако је градња била већ предвиђена урбанистичким планом пре пројектовања цевовода и ако се примене посебне мере заштите, с тим да најмање растојање насељене зграде од цевовода мора бити:

- 1 за пречник до $\varnothing 125$ mm – 10m;
- 2 за пречник од $\varnothing 125$ mm до $\varnothing 300$ mm – 15m;
- 3 за пречник од $\varnothing 300$ mm до $\varnothing 500$ mm – 20m;

3. Трећа зона обухвата појас од 200 m обострано од осе цевовода у којем се по правилу налазе зоне подељене у 4 категорије у зависности од густине насељености.



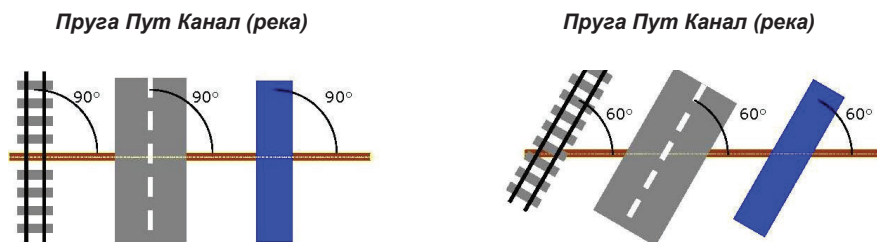
У случају да цевовод пролази близу других објеката или је паралелан с тим објектима, одстојање не сме бити:

- мање од 5 m од Државног пута II реда и општинских путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса;

- мање од 10 м од Државног пута I реда, рачунајући од спољне ивице путног појаса;
- мање од 20 м од железничке пруге, рачунајући од границе пружног појаса осим ако је цевовод постављен на друмски или железнички мост;
- мање од 30 м од надземних делова цевовода, рачунајући од спољне ивице путног појаса, односно од границе пружног појаса, осим ако је цевовод постављен на друмски или железнички мост;
- мање од 1м (мерено хоризонтално) од грађевинских објеката, рачунајући од темеља објекта, под условом да се неугрожава стабилност објекта;
- мање од 50 cm од других подземних инсталација и мелиорационих објеката, рачунајући од спољне ивице цевовода до спољне ивице инсталације или објекта;
- мање од 10 м од регулисаних водотока и канала, рачунајући од ножице насипа.
- међусобно растојање цевних водова у коридору (према условима власника цевовода),
- Ако цевовод пролази близу нерегулисаних водотока, бунара, извора и изворишних подручја, као и ако је паралелан са водотоцима, потребно је прибавити сагласност од организација и органа надлежних за послове водопривреде.
- мање од 10 м од темеља стуба далековода (према "Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 kV " ("Сл.лист СРЈ" бр.18/92) и JUS N.CO.105 – "Технички услови заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења"). Такође, за добијање сагласности за изградњу објекта у близини или испод далековода, чији је власник ЈП"Електро мрежа Србије" потребна је сагласност исте.

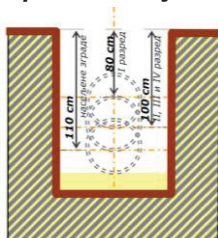
У случају планираног цевовода испод саобраћајница (прокопавањем саобраћајнице или бушењем рова) примењују се посебне техничке антикорозионе мере заштите и изолације (заштитне цеви већег пречника и сл.). Код постављања цевовода испод саобраћајница I и II реда укрштање извршити механички подбушивањем испод трупа пута и управно на пут. Том приликом мора се употребити заштитна цев одговарајуће чврстоће и пречника којије за најмање 100 мм већи од спољашњег пречника цевовода.

Пример укрштања цевовода са саобраћајницама и водотоцима



Правила за угао укрштања продуктовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима се прописују у распону између 60° и 90°. Укрштање под мањим углом је могуће уз претходну прибављену сагласност надлежних органа.

Правила за укопавање и полагање цевовода



Укрштање цевовода са надземним електропроводовима изводи се на минималном одстојању од висине 1,5h најближег стуба или када је реч о високим напонима од 110 kV и више, цевоводи се проводе по средини размака између два стуба због избегавања дејства "лутајућих струја".

Општи услови за изградњу и одржавање гасовода од челичних цеви за дозвољени погонски притисак преко 16 бар

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

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

- мање од 5 m од регионалних и локалних путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса;
- мање од 10 m од магистралних путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса;
- мање од 20 m од ауто-путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса;
- мање од 20 m од железничке пруге, рачунајући од границе пружног појаса;
- мање од 30 m од надземних делова гасовода, рачунајући од спољне ивице путног појаса, односно од границе пружног појаса, осим ако је цевовод постављен на друмски или железнички мост;
- мање од 15 m од индустријских колосека, рачунајући од осе крајњег колосека;
- мање од 50 cm од других подземних инсталација и мелиорационих објеката, рачунајући од спољне ивице цевовода до спољне ивице инсталације или објекта;
- мање од 10 m од регулисаног водотока или канала рачунајући од ножице насипа.

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

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

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

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

Општи услови за изградњу гасовода ниског притиска

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

Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

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

Приликом изградње објеката ЈП СРБИЈАГАС-а потребно је обратити пажњу на заштићена природна добра на територији града. Такође, приликом планирања, пројектовања и изградње

ових објеката, водити рачуна о смањењу конфликта између коришћења енергетских ресурса и заштите животне средине (насеља, становништва, земљиште, итд.) и предузимању одговарајућих мера за санирање негативних последица (програма рекултивације, ревитализације, отклањања штета итд.).

Гасне станице

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. ГМРС/РМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне и постављају се у:

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

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

- Гасне инсталације, гасне 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.
- 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.

Уколико се објекат гасне станице 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		
<i>Мрежа / објекат</i>	<i>Заштитна зона / појас</i>	<i>Правила / могућност изградње</i>
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

За издавање грађевинске дозволе, неопходно је да грађевинско земљиште има обезбеђене прикључке на комуналне инсталације инфраструктуре односно на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу, као и да грађевинска парцела има обезбеђен колски приступ до јавне саобраћајне површине.

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

Б1.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**Б1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина**

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

На територији града 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 изван број припада евидентираним добрима и добрима која уживају претходну заштиту.

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

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

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

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

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

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

Дозвољени су радови на рестаурацији, адаптацији, обнови, евентуално реконструкцији и доградњи. Приликом извођења радова на спољашњим деловима објеката, неопходно је поштовати оригинални стил и његове елементе, док је код уређења ентеријера дозвољено да се он уради у савременом стилу уз очување одређених детаља који су од посебног значаја или су оригинално сачувани до данас. За прилагођавање инфраструктуре унутар објеката треба поштовати иста правила, тј. споља треба максимално сачувати објекат а у унутрашњости су дозвољена прилагођавања и увођење савремених инсталација неопходних за нормално функционисање објеката и комфор који се данас подразумева. Замена столарије је дозвољена и то у 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 значи да подела остаје иста и да ширина оквира крила прозора и осталих пречки мора одговарати димензијама оригинала (не сме бити шира, што је углавном случај код ПВЦ столарије), и на крају, нова столарија може бити од дрвета или другог одговарајућег материјала, са истом ширином оквира крила прозора али са другом поделом, односно, пошто су стари прозори били рађени од мањих стакала (таква је била технологија производње стакла) и свако крило је имало више подела, сада се то може „укрупнити“, водећи рачуна о укупној слици прозора, фасаде и осталих елемената конкретног објекта. Оваква интервенција је некада скоро неопходна, ако се ради о прилагођавању отвора приземља објеката кроз које треба остварити комуникацију унутра-споља и на тај начин привући пролазнике да погледају шта се одвија унутар објекта, јер те стаклене површине су својеврстан „излог“ и „позив“ и први контакт са пролазницима. Овај начин замене столарије је, код неких објеката могуће остварити и на осталим етажама јер се тиме, у неким случајевима, може додатно нагласити стилска вредност и архитектонско-историјски квалитет зграде, када контакт старог и новог доприноси истицању вредности оба стила.

Објекте из ове групације, посебно ако су они и архитектонско-културно-историјска вредност, треба посебно обележити и нагласити у простору и створити одговарајући амбијент око њих: расветом, формирањем уређеног простора непосредно уз објекте (као акцензоване зелене површине, трг, пјачету и сл.). Такође, суграђане и посетиоце града треба информисати о њиховом постојању, значају, локацији итд., путем инфо табли и путоказа постављених у граду и сл.

У вези свега наведеног, за реанимацију објеката и простора из ове групације, неопходна је и неизоставна сарадња са надлежним Заводом за заштиту споменика културе, кроз коју ће се проценити свака идеја и то израдом анализа и студија, као и стручном и јавном провером планираних решења.

А) 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 4а – Караула са јабучким путем и 4б – Скробара

Посматрајући распоред локалитета на Целинама 4а – Караула са јабучким путем и 4б – Скробара, може се издвојити неколико зона:

- Потес "Караула", који се пружа од горњо-варошке циглане, односно пруге Панчево - Београд, до споменика Стратиште, представља један низ археолошких локалитета. Поред насеља из свих временских периода, јављају се и некрополе, а истицале су се нарочито три хумке чији материјал припада бронзаном добу.
- На предметном простору констатовани су следећи археолошки локалитети:
 - 1. "Караула" - констатована праисторијска керамика на Њиви Петровић Радомира, испод високе леве обале Тамиша;
 - 2. Локалитет на њиви Љубе и Пере Раданова (Панчево, Карађорђева 75), између салаша Мазалог Јоке и Попов Душка, уз ивицу старе обале Тамиша;
 - 3. Локалитет са римско-провинцијалном и бронзанодобном керамиком на простору дуж старе обале Тамиша од изласка из Панчева (Њива Лојпут Душка, Панчево Ул. Стевице Јовановића 16);
 - 4. Хумка без површинских налаза налази се у близини границе (западне) од аеродрома Панчево, са десне стране пута Панчево - Јабука (кота 80);
 - 5. Хумка без површинских налаза, налази се насупрот претходној на левој страни пута Панчево - Јабука, на високој обали Тамиша;
 - 6. Хумка са површинским налазима бронзанодобне керамике, налази се на левој страни пута Панчево - Јабука (преко пута аеродрома);
 - 7. на потесу Српско поље II - источна обала Надела до пута Панчево-Качарево, код Штиркаре - констатована је бронзанодобна, сарматска и средњовековна керамика, керамика гвозденог доба и фрагменти посуде турског доба;
 - 8. на локалитету код индустрије скроба на гребену депресије, лево од асфалтног пута Панчево - Качарево (трећа дуж од раскрснице за Црепају) - констатовани покретни налази сарматске културе и праисторијског културног периода,

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План генералне регулације Целина 4а – Караула са јабучким путем и 4б – Скробара, подручја у катастарској општини Панчево, може се планирати на основу следећих археолошких услова за:

- 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.

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

На посматраној локацији нема евидентираних споменика културе, заштићених амбијенталних целина као ни објеката који су у поступку утврђивања за непокретна културна добра.

В) Смернице за заштиту за цео простор плана

1. 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.

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

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

- **Амбијенталне целине од урбанистичког значаја**

Амбијенталну целину од урбанистичког значаја представља Старо градско језгро. Подручје целине 4 за коју се израђује овај План, налази се ван ових граница.

Архитектуру нових објеката потребно је ускладити са традиционалним вредностима и начинима обликовања у банатским насељима. Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент.

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

На подручју Плана нема пописаних објеката за које су неопходни ови услови.

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.
- Извођач радова је обавезан да пре подношења пријаве о почетку радова код надлежног органа обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза Инвеститора везаних за послове из тачака 1 и 2, у овом случају стручно археолошко праћење свих земљаних радова;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.
- **УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА, као и Елаборат "Студија и план заштите Целина 4а-Караула са Јабучким путем и Целина 4б-Скробара", који се налази у прилогу ових услова, саставни је део ових услова, и у интегралном облику су саставни део Документације плана.**

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

- **Заштићене природне целине**

С обзиром на то да су овим планом обухваћени и делови водотокова Тамиш и Надела, као важних еколошких коридора, нарочиту пажњу треба посветити заштити природе на овом подручју. У том смислу требало би одустати од планирања зоне ексклузивног становања поред Тамиша које је било предвиђено још Генералним планом Панчева (Службени лист општине Панчево 14/08 и 16/08). На том простору су Јабучки рит, мочваре, ритови, ободна вегетација водених система, плантаже, хиетрофилне шуме и жбуње (под ознаком ПАН03), као станиште, регистровани у бази података Покрајинског завода за заштиту природе, према правилнику. Неопходно је очувати на обе реке природно стање обала и приобаља и резервисати плављено подручје као континуирану зелену површину аутохтоних врста комбиновано са жбунастом и травнатом вегетацијом ради очувања вишеспратног зеленила. Забрањена је садња инвазивних биљних врста (сибирски брест, багрем, багремац, кисело дрво, жива ограда, дафина, циганско перје, јасенолисни јавор, западни копривић, трновац, петолисни бршљан и др), пуштање у реке инвазивних рибљих врста

(бабушка, сиви толстолобик, бели толстолобик, амур, амурски спавач, смеђи амерички сомић, црни патуљаста амерички сомић и др) и уношење свих врста рода и краткокљуног шилцета. Због еколошке вредности и значаја водотока Тамиша и обалског појаса, као међународног еколошког коридора, неопходно је за неке активности, попут изградње и реконструкције инфраструктуре и објеката, планирања рекреативних садржаја, уређења вода, одржавања каналске мреже (укључујући уклањање вегетације и друге мелиорационе радове), геолошких и сличних истраживања, подизања ваншумског зеленила, крчења жбуња, трстике, сече дрвореда и стабала, подизања привремених објеката, прибавити посебне услове заштите природе. Поред Наделе аутохтоно зеленило треба да буде у ширини од 10 до 20 m према висини средњег водостаја. На обали треба заштитити развијене појасеве трске и рогоза са појединачно или групно распоређеним жбуњем и дрвећем, а у реци, тј. унутар воденог огледала, водену и хидрофилну вегетацију. Забрањено је директно осветљавање воде и обала, а код осветљавања моста ваља применити техничка решења у складу са еколошком улогом и вредношћу локације. Еколошки коридор треба да буде отворен читавом дужином, без зацељвања.

План озелењавања треба да буде саставни део свих пројеката на планираном простору и његово остваривање треба да тече упоредо са изградњом објеката. Паркинг просторе озеленити високим лишћарима. Јавне зелене површине одржавати у природном или блиско природном стању са уделом аутохтоних дрвенастих врста (најмање 20 %, а оптимално 50%), а садњу четинарских врста (највише до 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама.

Пословно-производне зоне треба да буду опасане одговарајућим заштитним зеленилом према стамбеној зони. На парцелама намењеним малим и средњим предузећима, тржним центрима, складиштима, индустријским објектима и сл. величине до 1 ha, зеленило (без паркинга) треба да заузима најмање 20% површине, на већим парцелама, од 1 до 5 ha, 25 %, а на оним преко 5 ha, од 30 до 50%.

Постојеће и планиране пољозаштитне и санитарно заштитне зелене појасеве повезати у целовити систем.

- **Попис заштићених природних добара**

На подручју обухваћеном планом није регистровано ниједно заштићено природно добро или вредност.

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

Основни предуслов већине наведених мера је да буде изграђена одговарајућа инфраструктура, пре свега, одвојени системи прикупљања и одвођења употребљених санитарних вода (тзв. фекална канализација) и атмосферских вода (тзв. кишна канализација). У први систем је дозвољено испуштање вода само уколико оне испуњавају критеријуме ЈП Водовод и канализација, што значи да су улагачи и оператери у предузећима која, између осталог, „производе“ отпадне воде, дужни да их претходно обраде на сопственом или колективном постројењу за предtretман отпадних вода. Пречишћене санитарне воде морају да задовољавају IIb класу вода. Уколико предузеће планира да отпадне воде упушта у канале, оне морају да буду прво потпуно обрађене (примарно и секундарно) до захтеваног степена квалитета (IIb класа вода). Забрањено је упуштање непрерађених технолошких отпадних и санитарних вода у реке и канала, док се атмосферске воде и условно чисте расхладне воде могу испуштати само уколико испуњавају критеријуме IIb класе. Такође је недозвољено испуштање било каквих вода у напуштене бунаре и на друга места на којима би оне могле доћи у додир са подземним водама. Мањим насељима и нелегализованим приградским насељима ЈВП Воде Војводине је оставило могућност да проблем пречишћавања санитарних отпадних вода реше изградњом био-пречистача. Истовремено, сва насеља имају, као алтернативу, и екстензивно пречишћавање отпадних вода (мокра тршчана поља и сл).

Пошто се на обали Надела налази више предузећа која су своје отпадне воде деценијама непосредно или посредно изливале у реку неопходно је извршити санацију и чишћење Надела и уређење приобаља.

Уколико постоји сумња да би нова улагања у пројекте и делатности могла да наруше животну средину треба их прво подврћи процени утицаја на животну средину, према Закону о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09) и Уредби 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). Власници предузећа и оператери постројења су дужни да предузимају превентивне и регулативне мере заштите животне средине и употребљавају технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите

животне средине, односно могу се сматрати најбоље доступним техникама. Они, такође, имају обавезу да стално подижу „еколошки“ учинак својих делатности, што се најбоље постиже слободним, добровољним увођењем формализованог еко менаџмент система (ЕМАС 2).

Сва предузећа која у процесу производње или пружању услуга стварају отпад су дужна да доследно примењују начела хијерархије управљања отпадом, воде евиденцију о насталом отпаду, разврставају га према пореклу, категорији и карактеру, управљају њиме, складиште га и прате његово кретање, сходно Закону о управљању отпадом (Службени гласник број 36/2009, 88/2010) и Правилнику о начину разврставања, паковања и чувања секундарних сировина (Службени гласник број 55/2001).

На подручју обухваћеном планом градска управа, а ни Завод за јавно здравље Панчево нису поставили ниједно стално или привремено мерно место за праћење квалитета ваздуха и нивоа комуналне буке. Због тога би Град Панчево би могао, преко надлежне установе и уз мале трошкове, да периодично прати квалитет ваздуха у овом делу града инсталирањем биомониторинга.

Да би надлежно комунално предузеће одржавало комуналну хигијену у овом делу града нужно је да пут до комуналног отпада буде од тврде подлоге, ширине најмање 3 m, који ће бити проходан у свим временским условима. За пословни простор од 1000 до 3000 m³, односно за стамбену зграду, за сваких шест станова, је потребан један контејнер од 1,1 m³. Контејнери треба да буду тако постављени да омогућавају лак приступ и несметано пражњење. Уколико су смештени у дворишта, пролаз до њих не сме бити нижи од 3,5 m. Контејнери треба да буду постављени на чврстој подлози (бетон, асфалт, камен, опека и сл) и окружени живом или дашчаном оградом да би се спречило расипање смећа. Надлежно комунално предузеће требало би да овај део града опреми одговарајућим сетовима јавних контејнера за селективно одлагање комуналног отпада. Само на основу усвојеног локалног, односно регионалног плана управљања комуналним отпадом могуће је дефинисати потребу овог дела града за трансфер станицом, центром за сакупљање кабастог и сличног отпада и пунктом за селективно прикупљање комуналног опасног отпада.

Подела предузећа према утицају на животну средину

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

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

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

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

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

V група: велика предузећа са потенцијално значајним утицајем на животну средину што захтева њихову већу удаљеност од стамбених насеља како не би угрожавала квалитет живота, као што су велика постројења за обраду отпадних вода, велике фарме, дрвна индустрија, индустрија папира и целулозе и сл. Неопходна је да предузећа улажу у најбоље доступне технике (best available

technology) на којима ће се заснивати њихова делатност, као и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите;

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

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

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

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

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

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

** Заштитно одстојање између и стамбених насеља.

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

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

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

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

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

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

Врсте привредних локација

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

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

пословно-индустријска зона,
зона индустрије посебне намене,
зона „green field“ индустрије.

ПОСЛОВНА ЗОНА

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

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

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

ПРИВРЕДНА ЗОНА

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 (металоперађивачка индустрија, прехранбена индустрија и сл).

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

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

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

Правна основа:

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

Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Појам „енергетска ефикасност“ обухвата рационално и ефикасно коришћење природних извора, замену увозних горива домаћим енергетским изворима и коришћење обновљивих и алтернативних

извора енергије, као и уобичајени појам – енергетску ефикасност у производњи и финалној потрошњи енергије.

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

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.
- Код постојећих објеката дозвољено је накнадно формирање стаклених веранди (стакленика/соларијума) ако су стакленом површином оријентисани на југ или са отклоном не већим од 30° у односу на југ - уколико се пројектним елаборатом докаже остваривање значајне уштеде у потрошњи енергије, затим, ако просторне околности то омогућавају и ако то није у супротности са другим прописима али и мерама овог Плана које регулишу изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних целина, уређење површина, улепшавање града и сл.
- Уколико је пројектном 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 оријентисати на чисте изворе енергије јер се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже.

Потребно је водити рачуна и о економичној потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви.

Б1.4.4. Посебни услови за 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

Б.2.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене

Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката

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 канцеларија дежурног свештеника, остале канцеларије за управно-административне потребе, сала за састанке/друштвена просторија за окупљање, продавница (продаја књига, часописа, сувенира, производа домаће радиности и сл.), капела за паљење свећа, звоник и слични сродни и потребни садржаји).

Потребе за стационарним садржајем код нових локација решавати на сопственој парцели, док се код постојећих локација ово питање решава појединачно у складу са условима и могућностима саме локације.

Параметри за православну цркву су следећи:

- површина објекта = $0,10\text{m}^2$ /становнику гравитационог подручја парохијске општине,
- површина парцеле = $0,30\text{--}0,50\text{m}^2$ /становнику гравитационог подручја парохијске општине.

Уколико се ради о објекту који је седиште вишег реда у верској хијерархији, могуће је повећати површину парцеле 120-150% у односу на ниво парохије.

За сваку нову локацију, неопходна је даља разрада кроз израду урбанистичког пројекта.

Сви постојећи објекти ове категорије, остају у богослужбеној функцији, независно од броја верника. Ако тренутно нису у функцији, уважиће се као потенцијал. У случају да им се врати верска функција, третираће се као да су постојећи објекти.

На постојећим објектима – Храмовима и објектима пратећих садржаја, дозвољени су радови на инвестиционо-техничком одржавању, санацији, реконструкцији, усклађивању са некадашњим изгледом и сл.

Код постојећих објеката се задржавају висине Храма и објеката пратећих садржаја. Уколико на постојећим локацијама нису испуњени максимални параметри дефинисани овим планом, а

постојећи објекти пратећих садржаја не задовољавају потребе, дозвољени су радови на доградњи до испуњења параметара.

Ови комплекси на регулационој линији морају имати транспарентну ограду максималне висине до 200см, која може имати зидани парапет максималне висине до 90см. Пешачке и колске капије морају бити у складу са општим изгледом оgrade и отворати се ка унутрашњости комплекса.

За сваку нову локацију, неопходна је даља разрада кроз израду урбанистичког пројекта.

Код нових објеката ове намене поштовати следеће:

- максимална висина венца главног корпуса брода храма максимално 9м од коте приземља, док се 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. 3,5м и пашачки прилаз мин. ширине 2,0м
- слободне површине унутар комплекса уредити као озелењене и поплочане, са потребним мобилијаром и урбаним садржајима (фонтане, сеници за седење, простор за паљење свећа), тако да површина под зеленилом буде минимално 30% од укупне површине комплекса
- ако се објекат налази на тргу као саставни део отвореног простора, није дозвољено оградивање
- потребе за паркирањем решити тако да 50% укупних потреба буде обезбеђено на парцели а остатак у оквиру блока и на планираним паркинг површинама у регулацији улице, а код постојећих комплекса на парцели обезбедити број паркинг места колико то услови парцеле дозвољавају
- комплекс инфраструктурно опремити према условима локације.

Б2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом

Постојеће станице за снабдевање течним горивом се задржавају као пратећи садржаји саобраћаја. У оквиру ових станица, у зависности од расположивог простора и положаја у односу на безбедно одвијање саобраћаја, дозвољени су садржаји пратећих услуга у складу са основном наменом (трговина на мало, кафе-ресторан, тоалети и сл.).

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

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

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

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

Пре израде техничке документације за комплексе станица за снабдевање течним горивом обавезна је израда Процене утицаја на животну средину, а пре добијања Одобрења за градњу, прибављање одговарајуће дозволе органа надлежног за послове заштите животне средине.

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

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

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

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

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

- сервиси: вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба, и сл.,
- аутотрговина: ауто делови, аутокозметика, и сл.,

- делатности/услуге: за сопствене канцеларијске/административне потребе, инфопункт, трговина на мало, кафе, ресторан, банкарске/поштанске услуге, изнајмљивање и продаја возила, аутоперионица, мотел и сл.

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

Ограђивање није дозвољено осим ускладу са 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 лежачеја у зависности од категорије
ресторан	2 стола са по 4 столице
трговина	50м ² продајног простора
изложбени простор	80м ² БРГП изложбеног простора
запослени	на свака три запослена

- минимална површина парцеле за ову намену у овој градској зони износи 300м² а максимална 450м²
- максимална спратност објекта је приземље (П)
- максимални степен заузетости Из = 20%
- максимални степен изграђености Ии = 0,2
- зелене површине морају бити заступљене са минимално 40% а остало чине саобраћајне, манипулативне и поплочане пешачке површине
- паркирање за потребе запослених решити на сопственој парцели
- приликом пројектовања и изградње обавезно се придржавати свих важећих техничких прописа и норматива за ову врсту објеката, са применом свих мера заштите у насељеним подручјима
- подземни резервоари морају бити у границама комплекса, тј. предметне грађевинске парцеле, дубина постављања дефинисана након израде детаљних геолошких истраживања а њихов положај не сме ометати суседне објекте и елементе као што су ограде и/или подзиди суседних парцела
- није дозвољено ограђивање комплекса ове намене

ЗОНА СТАНОВАЊА – СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Б.2.2. Правила грађења за СТАНОВАЊЕ у целинама 4а – Караула са Јабучким путем и 4б - Скробара

Т 2

1. Врста и намена објеката у зони

ДОЗВОЉЕНА

Дозвољена/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 занатско и сл., не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).

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

УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА

Објекти који могу бити подвргнути поступку процене утицаја на основу Листе II објеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

ЗАБРАЊЕНА

Изградња радних објеката (пословни, производни, услужни, складишни и економски објекти) у оквиру насељског ткива, на појединачним локацијама, код којих технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу могу да утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (велика фреквенција саобраћаја доставних возила, бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Овде се могу убројати трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје – ван пијаца); оправка моторних возила; погребне услуге.

• 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 независан од улаза у стамбени део објекта. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање.

Помоћни објекти на парцели изграђени ради решавања питања стационарног саобраћаја, станарских остава, техничких просторија неопходних за функционисање основног објекта и сл., не могу мењати намену у становање и/или пословање.

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

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

Завршна етажа може се користити као стамбени простор или помоћни простор у служби становања, а дозвољени су и уметнички-занатски атељеи, само уколико не стварају буку или на други начин ометају становање.

Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визууре, 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 пасажии/пролази који представљају приступ јавним градским површинама које се, као унутрашња дворишта градских блокова, налазе у њиховом средишту, представљају јавно земљиште у нивоу партера. То се односи и на оне постојеће пасажии/пролазе који евентуално нису обележени на графичком прилогу, као и на нове, тј. оне који се током времена, а ради потребе активирања унутарблоквских површина, буду формирали.

- Типологија објеката

Слободностојећи, тространо, двострано и једнострано узидани објекти.

У оквиру ове зоне постоји и део зоне ограничене градње

Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као земљиште за стакленике и узгој пољопривредних култура.

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 геометријских 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 блоквских 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. Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама, где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице.
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. <u>Напомена!</u> Минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине од наведених. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).

2.3. Правила пре/парцелациј е за заједничке слободне површине	Дозвољено је формирање грађевинских парцела (правилних) геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Постојећа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели, где је заједничка парцела = блок, се задржава. Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.
2.4. Правила пре/парцелациј е за интерне комуналне инфраструктур не мреже и објекте	Ове саобраћајне површине радиће се разрадом урбанистичким пројектом. Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступни пут објекту ради одржавања и отклањања кварова. КАНАЛИЗАЦИЈА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10 x 10 м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 7 x 9 м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА : Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа(За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље(димензије заузеле површине око 20м ²), са обезбеђеним колским прилазом . КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ : КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно; КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији; ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА : Уколико се гасне станице граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м ² , оријентациона површина комплекса за постављање истих износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице. За ГМРС парцела мора бити најмање 40 x 20 м
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 регулације, он се задржава и на њему су дозвољени радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита. Уколико се врши замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора ускладити са свим условима за нове објекте. За заштићене објекте - споменике културе, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.	
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. Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама. Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати приступ са јавне површине. Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине. Растојања грађевинске од регулационе линије су од 0.0м, до 5.0м <u>у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу.</u>

	<u>Изузетно вредности растојања могу бити и веће од наведених вредности, уколико буду тачно утврђена урбанистичким пројектима као даљом разрадом овог Плана, максимално унутар зоне градње.</u>
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. 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, профили 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 код парцела са мањом ширином уличног фронта 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 висини 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 објекта 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 укупани до 1,00м испод нивоа коте тротоара, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м. 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 објекта 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).
4. Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
4.1. Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	Индекс заузетости је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности максимални индекс заузетости, Из=70% за парцеле до 500м² Из=50% за парцеле од 500м² до 1000м² Из=30% за парцеле преко 1000м² • <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. Зона градње главних објеката је 38м (±5%) ка дубини парцеле од регулационе линије.																																								
4.2. Највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	Индекс изграђености је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности. Ии max = 2,1																																								
5. Вертикална регулација																																									
5.1. Највећа дозвољена спратност и висина објеката	Вертикална регулација је дефинисана на основу постојећег стања, висине објеката у окружењу и урбанистичких капацитета локације. Постојећа спратност може се мењати до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом. Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, само у зони угла, али не више од једне повучене етаже. 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 оријентациони – секундарни параметар! <u>Примарни параметар који дефинише висине објеката је дата максимално дозвољена висина венца и висина слемена</u> и то на следећи начин: <u>За стамбену зону</u> <table><tr><th rowspan="2">Број етажа (оријентационо)</th><th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th></tr><tr><th>венац</th><th>слеме</th></tr><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></table> <u>За становање у оквиру производно-пословно-стамбене зоне</u> <table><tr><th rowspan="2">Број етажа (оријентационо)</th><th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th></tr><tr><th>венац</th><th>слеме</th></tr><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></table> Односно висина у зависности од технолошких захтева за пословне и производне објекте у оквиру пословних и производних комплекса. За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде	Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)		венац	слеме	П	5.0	7.5	П+Пк	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0	П+2	11.0	13.5	Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)		венац	слеме	П	5.0	7.5	П+Пк	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0	П+2	11.0	13.5
Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)																																								
	венац	слеме																																							
П	5.0	7.5																																							
П+Пк	6.5	9.0																																							
П+1	8.0	10.5																																							
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																																							
П+2	11.0	13.5																																							
Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)																																								
	венац	слеме																																							
П	5.0	7.5																																							
П+Пк	6.5	9.0																																							
П+1	8.0	10.5																																							
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																																							
П+2	11.0	13.5																																							

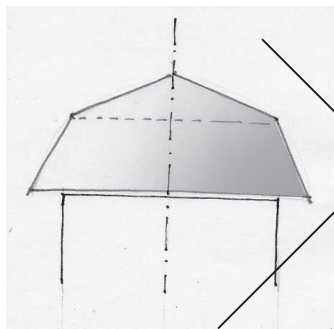
	неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција. Код објеката са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као кота венца рачуна се кота пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као кота венца рачуна 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. <u>За стамбену зону</u> У зони градње у дубини 38м од регулационе линије макс. П+2 у зони градње у дубини од 38м од регулационе линије до задње границе парцеле је П (приземље). Максимална спратност помоћних објеката је П (приземље).
5.2. Нивелациони услови	Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара. Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара. Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије. Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м) Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.
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. На парцелама 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. Број објеката на парцели условљен је максимално дозвољеним параметрима и капацитетима парцеле.
6.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м. Удаљење помоћних од главних објеката може бити: - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м.
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.

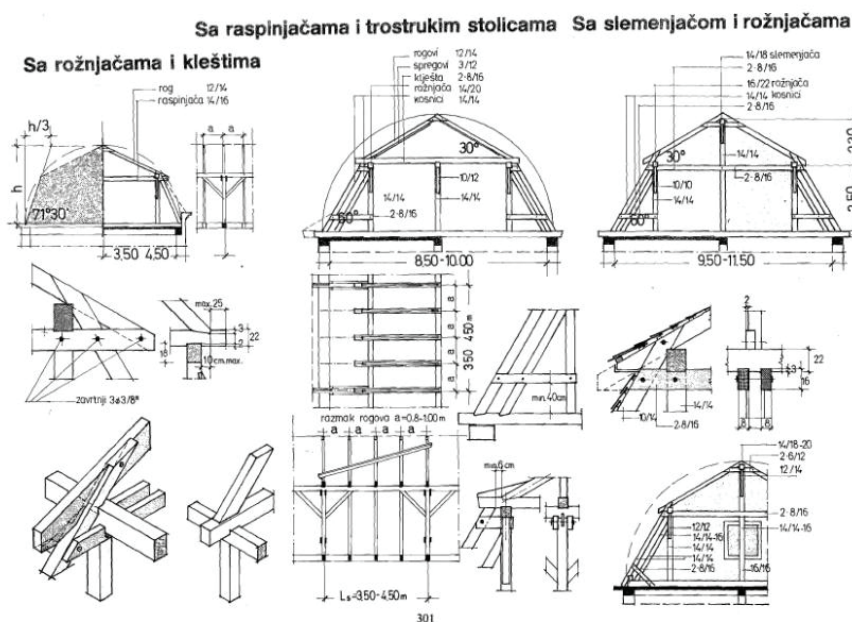
Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.),

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 надзетка поткровне етаже може бити 1,6м.

У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца".

Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.

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

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

8. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

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

- Намена поткровне етажe је као и намена основног објекта али ту могу бити и помоћне просторије као пратећи садржаји основне намене (помоћне канцеларије, архива, техничке просторије, фотокопирница, оставе и сл.).
- Дозвољено је урадити надзидак, према условима овог плана и ако нису премашене висине венца и слемена дефинисане висинском регулацијом.
- Природно осветљење се може остварити кровним прозорима или бацама који се морају извести уз поштовање положаја отвора на основној фасади и архитектонског стила објекта.
- Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објекта, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).
- У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно (заједно са бацама), не прелазе 30% површине крова на предметној фасади да њихов положај, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

Код надзиђивања објекта, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд.

Није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа.

Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.

Све интервенције (радови) на објектима морају бити у складу са правилима овог плана и мерама заштите, уколико постоје за предметни простор. За све интервенције на постојећим објектима потребно је да инвеститор, у фази израде пројектне документације, прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковног удружења.

Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора у објекту адаптирањем у корисни простор у складу са наменом, без промене висина и других геометријских одлика и волумена крова.

Надградња нових етажа постојећих објекта могућа је у оквиру планираних висина за одређени блок, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима.

Надградња подразумева обавезно обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима.

Надзиђивање предметних објекта је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.

Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима овог плана тј до испуњења максимума прописаног за конкретну локацију.

Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилем да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима.

Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објекта и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

Дозвољени радови на парцели су: изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта

Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.

Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор.

Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објекта (у свему

	према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра
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 попличавање 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: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр.11/2001). 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 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 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). Прикључење на ДП: Како у профилу улица нема просторних могућности за извођењем сервисних саобраћајница (Јабучки пут и пут ка Скробари), прикључење на коловоз ових улица које представљају уједно и деонице државног пута, а која се налази у границама третиране целине 4а и 4б, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели а све у складу са условима управљача пута. Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак, у зависности од броја стамбених јединица, решити на следећи начин: Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са породичним становањем, са не више од укупно 3 стамбене и пословне јединице заједно, колски прикључак на коловоз државног пута у границама насеља извести директним прикључењем на коловоз већ изграђене улице у ширини до 3 м. Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са вишепородичним становањем до 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају према стандардима не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника. Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта, или више стамбених објеката са вишепородичним становањем преко 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају, а на основу стандарда не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервис..) ће прикључак на ДП извести у складу са условима надлежне институције 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.	Код изградње нових објеката и реконструкције постојећих, обавезно је потребе

Паркирање на парцели	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 - 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 4а и 4б 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 зависности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката. Све ово пројектант ће дефинисати у фази пројектовања. 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 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 партиципацијом 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 инфраструктуру 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 објекта на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.

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

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

Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.

У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.

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

3. Електроенергетска мрежа

Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево:

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

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

За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућег трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

4. Телекомуникациона мрежа и објекти

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

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

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

Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим 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. Гасификација • Сваки објект у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ... • 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 објекта 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 полагаати на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м - најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м - положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен - почетак прикључка трајно означити натписном плочицом - цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев - при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења - укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др. - гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње - положај главног запорног цевног затварача се означава - при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу. 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 објекта 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 објекта изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објект има директан приступ. - За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. - Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објекта. - Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. 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 објекта 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 свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере. Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације. Препоручује се ограда простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%. 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 погодан 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-техникукихуслова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. 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 равной подлози са успоном до 3%. Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова. Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана. Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: на 600м² управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.
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 ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. Врста и висина ограда зависе од намене комплекса који ограђују. Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м. Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља. Ограда око спортских терена може бити висине по потреби за одређену врсту спорта, обавезно од транспарентних материјала а могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 1,00м. Објекти који се налазе у отвореном блоку, 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 . 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 $0,5\text{m}^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0\text{m}^2$ и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде. Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима и могу бити двонаменска, тј у мирнодопско време имати неку другу намену (паркирање, помоћне просторије и сл.). Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл. За парцеле које су у обухвату подручја ПАН-03 - У свему према Решењу о условима заштите природе за израду Плана генералне регулације целина 4а и 4б у Панчеву (Покрајински завод за заштиту природе, бр. 03-623/3 од 09.10.2012.).
--	---

ЗОНА ПОСЛОВАЊА – ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Б.2.3. Правила грађења за ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СТАМБЕНУ ЗОНУ у целинама 4а – Караула са Јабучким путем и 4б - Скробара

Т 2

1. Врста и намена објеката у зони

Ова зона намењена је за изградњу објеката пре свега пословне делатности и то из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.

Делатности из области привреде у овој зони односе се на: производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простори, ОТЦ, сервиси, магацински простори, складишта, стоваришта, продаја огрева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, 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.

Осим пословне и производне делатности о овој зони планирају се објекти породичног становања (само стамбених или пословно-стамбених), са компатибилним наменама, спратности до П+2.

Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу услова из овог плана.

У постојећим изграђеним блоковима дозвољавају се радови текућег одржавања, реконструкције и надградње (санирање равних кровова изградњом косих и поткровља). Паркирање возила обезбедити унутар парцеле.

Уколико је становање на парцели заступљено са више од 50% у односу на компатибилне намене, примењиваће се параметри из Правила грађења за зону становања – становање са компатибилним наменама.

Уколико је становање заступљено са мање од 50% у односу на компатибилне намене пословања или уколико уопште (у било ком проценту) има производње на парцели, примењиваће се параметри из ових правила (за пословно-производно-стамбене зоне).

У оквиру ове зоне постоји и део зоне ограничене градње.

Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштитну функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се може користити и као пољопривредно земљиште.

- **Напомена: Правила грађења за пословно-производно-стамбену зону примењују се за све парцеле у овој зони осим за парцелу бр. 9416/8 К.О.Панчево, где се становање не дозвољава (примењују се само параметри за пословање и привреду).**

Обавезно у складу са условима Б.1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.

2. Услови за формирање грађевинске парцеле

2.1. 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.
2.2. Услови за величину парцеле	<u>За привредно - услужну намену</u> минимална површина грађевинске парцеле је 800 м² минимална ширина парцела 16 м Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама (постојећа привреда), приликом парцелације, не морају бити задовољени сви наведени елементи уколико то постојеће стање не дозвољава. <u>За стамбену намену са компатибилним садржајем</u> -минимална површина грађевинске парцеле је 300м² за објекте који једном страном додирују бочну линију -минимална површина грађевинске парцеле је 400м² за слободно стојеће објекте -минимална ширина парцеле за стамбене објекте који једном страном додирују бочну линију парцеле је 12м -минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте је 14м 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. Ова зона искључује варијанту грађења објеката у низу као и атријумских

	објекта због мешања различитих намена унутар зоне (пример: производни погон је сусед пословном објекту а он је сусед стамбеном...) <u>Напомена!</u> Минималне ширине парцела <u>не односе се на постојеће парцеле</u> које су мање ширине од наведених. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).
2.3. Правила пре/парцелације за заједничке слободне површине	По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације
2.4. Правила пре/парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте	Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступни пут објекту ради одржавања и отклањања кварова. КАНАЛИЗАЦИЈА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10 x 10 м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 7 x 9 м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА : Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа (За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије 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 гасне станице граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м², оријентациона површина комплекса за постављање истих износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице.
3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	
3.1. Положај објеката према површини јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину. Растојања грађевинске од регулационе линије су од 0.0м, до 5.0м у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу, за стамбене објекте и њима компатибилне намене. <u>Објекти унутар пословних и производних комплекса се могу поставити на грађевинске линије чије ће растојање од регулационе линије бити тачно утврђено урбанистичким пројектима као даљом разрадом овог Плана, максимално унутар зоне градње.</u>
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. За парцеле које имају производњу, објекти у којима се одвијају производни процеси могу бити само слободностојећи. -од бочне границе парцеле за слободностојећи тип објекта: <u>за привредно-услугну намену</u> -са једне стране мин. 1м од границе парцеле и са друге стране мин. 3,5м од границе парцеле <u>за стамбену намену са компатибилним садржајима</u> -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 растојање од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (мин. 5,0м)
3.3. Упуштање делова објекта у површине јавне намене	За парцеле које имају само становање са компатибилним наменама важе правила дата за Зону становања са компатибилним наменама. За парцеле које имају производњу, Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.
4. Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
4.1. Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	<u>За становање са компатибилним садржајем:</u> Индекс заузетости је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности максимални индекс заузетости, Из=70% за парцеле до 500м² Из=50% за парцеле од 500м² до 1000 м² Из=30% за парцеле веће од 1000 м² <u>За парцеле које имају производњу, са компатибилним наменама:</u> Из – до 50% <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
4.2. Највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	<u>За становање са компатибилним садржајем:</u> Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности . Ии мах = 2.1 <u>За парцеле које имају производњу, са компатибилним наменама:</u> Ии мах = 1.0 Индекс изграђеностије дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности.
5. Вертикална регулација	
5.1. Највећа дозвољена спратност и висина објекта	<u>За становање са компатибилним садржајем:</u> макс. до П+2 <u>За парцеле које имају производњу, са компатибилним наменама:</u> Макс. До П+1 Висина надзита у евентуалном поткровљу је до макс. 1,60м.
5.2. Нивелациони услови	Кота приземља планираних објекта може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара. Кота приземља планираних објекта на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара. Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.

	Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.
6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
6.1. 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.
6.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	<u>За становање са компатибилним наменама:</u> Најмања међусобна удаљеност објеката дата је у Правилима за овакву зону. <u>За парцеле које имају производњу, са компатибилним наменама:</u> Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима.
7. Правила и услови за замену постојећих објеката	
	Даје се могућност трансформације постојећих намена објеката у планиране уз услов да нова намена подлеже овим Планом прописаним критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима.
8. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	
	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
9. 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 20% зеленила на парцели, без паркинга Парцела од 1,0 до 5,0 ха 25% зеленила на парцели, , без паркинга Парцела преко 5,0 ха 30% до 50% зеленила на парцели, , без паркинга Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова. Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација. Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или

	фитопатолошких. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. 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.
<i>10. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру</i>	
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. 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 5,0м (изузетно мање) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката. Прикључење на ДП: Пошто у профилу улица нема просторних могућности да се обострано изведу сервисне саобраћајнице (Јабучки пут и пут ка Скробари прикључење на коловоз улица које представљају уједно и делове државних путева, а које се налазе у границама третиране целине 4а и 4б, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели. Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак решити на следећи начин: Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута (главне градске саобраћајнице) у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника а све уз сагласност надлежне институције. Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервис...) ће прикључак на ДП извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих (траке за изливање, уливање, њихове дужине..). 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 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: - 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 (300м² нето површ.) Паркиралишта/паркинзи за путничке аутомобиле и теретна возила на парцели али и у профилу саобраћајнице са свим неопходним елементима одредиће пројектант у фази пројектовања а све у складу са важећим стандардима и нормативима за пројектовање датих објеката. Уколико потребе пословања изискују обезбеђивање већег броја паркинг места на парцели исте је могуће решити у оквиру дворишног дела као отворене, надкривене, у гаражи или подземној етажи-гаражи а све у складу са важећим стандардима, нормативима. Уколико се код <u>постојећих</u> објеката и објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним градским паркинзима. У оваквим случајевима Инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципирањем предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места. Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката. Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају.
10.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру 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 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. 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 -индустријских(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. 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 полагасти на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м - најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м - положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен - почетак прикључка трајно означити натписном плочицом - цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев - при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења - укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др. - гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње - положај главног запорног цевног затварача се означава - при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвојење 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 објекта изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објект 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. • Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима. 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	
	Потребно је 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 m² нужно је обезбедити контејнер од 1,1 m³, 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 отпада се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.
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 оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. Врста и висина оgrade зависе од намене комплекса који ограђују. Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00m с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80m. Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00m а изузетно и максимално до 2,20m уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља. Ограђивање парцела на којима се одвија производња мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00m у складу са прописима о заштити сваке врсте објеката понаособ.
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 објекта, 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	
	<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> - У свему према Решењу о условима заштите природе за израду Плана генералне регулације целина 4а и 4б у Панчеву (Покрајински завод за заштиту природе, бр. 03-623/3 од 09.10.2012.). 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 одговарајућу хидрантску мрежу . Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије. <u>Услови енергетске ефикасности и обновљиве енергије</u> У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објекта, 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 објекта, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова. У циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика предвиђају се уређаје за обновљиву енергију (соларни колектори, втрогенеатори, постројења за биомасу и сл.)

Б3 Дефинисање појмова – ПОЈМОВНИК

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

УКОПАНА ЕТАЖА

- **Подрум (По)** - подразумева најнижи део објекта укопан за око 2/3 испод планиране коте уличног тротоара - у подруму није дозвољено становање ни пословање;
- **Сутерен (Су)** - подразумева најнижи део објекта укопан за око 1/3 испод планиране коте уличног тротоара - у сутерену није дозвољено становање; пословање се дозвољава уз задовољавање услова да се приступ остварује из објекта или са припадајуће парцеле као и других услова за одређену врсту делатности;

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 60 цм, а код мансардног крова 30цм (под условом да се испод стрехе мансардног крова налази кровни венац). Оптималан и препоручени нагиб крова је 30 °. Максималан нагиб крова је 45° (осим код мансардних кровова). Кровна равна може да одводи воду само на припадајућу парцелу. На јавну површину, кровна равна 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 крајње тачке стрехе (код косих кровова без надзитака и мансардних кровова), односно, пресечне тачке спољних равни фасадних зидова (грађевинских линија) са котом пода (доње) поткровне етаже код свих других случајева (под терасе код повучених спратова, под крова са надзитаком.)

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. надзитаком до 1,00м.
- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом, са надзитаком на ободним зидовима максималне висине 1,60 м. 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. Полукруг код дефинисања максималних висина мансардног крова се описује од спољних ивица стрехе (уколико их има) на које падају кровне равни. 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 равна крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори наткривени сопственим крововима. 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 1,50 м;
Конструисе се тако што је уписан у полукруг, где је база основа крова (између грађевинских линија објекта- спољних равни фасадних зидова)

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.)
 - **Сутерен** – за помоћне и радне просторије (котларница, смештај огрева, остава, гаража, радионица и сл.) и евентуално пословне просторије. Код пословних објеката - за помоћне, радне и пословне просторије
 - **Приземље** – за стамбене или пословне просторије
 - **Високо приземље** – за стамбене или пословне просторије
 - **Спрат** – за стамбене, изузетно и интерне радне просторије, односно евентуално делом и за пословне просторије за одређену врсту делатности (собе за издавање у функцији туризма, пансион, представништва и сл.) уз задовољење одређених услова у погледу функционалне удаљености од стамбеног простора, одвојеног приступа и других услова.

Код пословних објеката - за пословне просторије и до 10 % за пословно становање (пословни апартмани).

- **Поткровље и мансарда** – за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије (у смислу просторија за обављање рада ван просторија послодавца), атељеи и сличне делатности које не нарушавају стамбену функцију објекта. Код пословних објеката – за пословне просторије и за пословне апартмане.

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

- **Висина објекта** је средње растојање од подножја објекта на терену до коте слемена, односно до коте венца или ограде крова (за објекте са равним кровом). У случају да венац, ограда или слеме нису континуирани, висина је количник површине вертикалне пројекције фасаде и ширине фасадног фронта.
- **Економски објекат** јесте објекат који служи обављању пољопривредне делатности. Сточне стаје, као економски објекти, могу се градити 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 који су у функцији организације градилишта за потребе градње главног објекта на парцели, не сматрају се помоћним објектима.
 - **Породични стамбени објекат** је објекат за становање са највише четири стамбене јединице или највише две стамбене и две пословне јединице. Пословање може бити заступљено на максимум 49% бруто површине објекта. *
 - **Вишепородични стамбени објекат** је објекат за становање са најмање пет стамбених јединица. У оквиру вишепородичног стамбеног објекта могу се формирати и пословне јединице до 49% бруто површине објекта. *

*Станови се у оквиру породичних и вишепородичних стамбених објеката, могу адаптирати у пословне јединице само до максимално датог броја и максимално дате површине пословних јединица .
- **Пословни објекат** је објекат за обављање пословних делатности чије је одвијање дозвољено унутар посматране зоне. Пословни објекат се може градити као јединствен објекат на парцели, односно као засебан објекат на парцели са стамбеним објектом под условима утврђеним планом.
- **Пословни апартман** (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено у привредној зони.
- **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.
 - **Однос нето и бруто површине** се рачуна као 1:1,25, а кроз израду техничке документације овај однос се може и другачије дефинисати, у зависности од грађевинских карактеристика објекта.
 - **Габарит** хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...)
- **Атријумски и полуатријумски објекти** су они који унутар самог објекта имају централни отворени простор, унутрашње двориште, које је са три (полуатријумски) или са четири (атријумски) стране оивичен предметним објектом. Минимално удаљење наспрамних фасада унутрашњег дворишта не може бити мање од 4,00м.

- **Светларник** је отворени простор унутар волумена објекта који се може формирати за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови, кухиње и сл.) или заједничког степеништа у објекту. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара $0,5\text{m}^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0\text{m}^2$. Светларник може бити са три или четири стране оивичен објектом, може се налазити уз бочну границу парцеле и својим положајем евентуално усагласити са светларником суседног објекта. Обавезно се мора омогућити улаз у површину светларника (ради чишћења и сл.) као и одвођење атмосферских падавина са његове површине.
- **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. Најчешће се јавља у централној зони града, а делимично у средњем прстену. Објекти су изграђени по 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 и рекреацију.
- **Разграђени градски блок** је блок чија је трансформација из компатибилног у отворени започета пре 50'так година али није завршена, тако да сада у тим блоковима постоје делови различитих карактеристика. Тако разликујемо:
 - блокове чији један део има карактеристике компактног а други отвореног блока, и
 - блокове у којима спољни, ободни део има карактеристике компактног а унутрашњи део отвореног блока, а у унутрашњости се налазе вишепородични стамбени објекти или објекти јавне намене.
 Радикалне интервенције захтевају велика улагања тако да се остало на становишту да се сваки део блока даље развија у складу са карактеристикама сопствене типологије.

ЗОНЕ

ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА

- Саобраћај - стазе, комуникације, улице, тргови, скверови без зеленила и јавне гараже и паркинзи;
- Јавне функције и службе- Управа и администрација (Градска управа, ЈКП-ови, ЈП-ови, МУП, центри месних заједница, установе, пошта, затвор, туристичка организација), Заводи, Фондови (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање), коморе (Регионална привредна комора, регионална лекарска комора), синдикалне организације;
- Здравство (болница, клиника, институт, домови здравља, хитна помоћ, државне амбуланте, државне специјалистичке службе, државне апотеке);
- Образовање (предшколско, ОШ, СШ, ВШ, раднички универзитет, специјалне школе)
- Социјалне службе (Служба за негу старих и инвалидних лица, Домови за незбринуту децу, Домови пензионера, Дом слепих, социјално становање, народне кухиње, Центар за социјални рад, Црвени крст, дневни центар, Центар за социјално угрожене слојеве);
- Социјално и приступачно становање, сигурне куће, ромска насеља;
- Култура (позоришта, биоскопи, домови културе, летње позорнице, Сцене на отвореном, галерије, Архив, Библиотека, Музеј, Завод за заштиту споменика културе, Дом омладине, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, задужбине и легати);
- Спорт и рекреација – спортски центар, спортске хале, базени, хиподром, спортско-рекреативни клубови, дечија игралишта, спортски терени;
- Јавно зеленило – паркови, скверови, блоковско зеленило, заштитно зеленило;
- Комуналне зоне и објекти (инфраструктурна постројења) – гробља, кафилерије, простори за боравак љубимаца, инфраструктурна постројења (ТС, МРС, ЦС), депоније (комуналне, животињске, медицинске); обалоутврде и насипи.
- Водне површине и објекти – река и канали

ЗОНА СТАНОВАЊА

Обухвата породично и вишепородично становање са компатибилним наменама.

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

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, приватне школе, књижаре, штампарије, издавачке куће, тржно-пословни центри, робне куће, мултиплекс биоскопи, канцеларијско-истраживачки садржаји 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: становање, јавне намене (од комуналних намена зелене пијаце, тс, мрс, цс, трасе комуналне инфраструктуре), спорт и зеленило

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 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.

Мањи производни погони који не загађују околину се у производном/радном процесу користе тежа и тешка теретна возила, затим сервиси, магацински простори, „тешко“занатство, стоваришта (продаја огрева) отворени тржни центри, паркинзи и гараже за теретна возила и аутобусе

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 друго.

Фабрике и индустријски комплекси су делови привредне зоне.

Привреди су компатибилни: пословање, зеленило.

ЗОНА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Зона осталих намена обухвата верске комплексе, станице за снабдевање горивом,, комплексе посебне намене, зоне које су под ограниченом или забрањеном градњом у оквиру својих намена.

Б4 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:

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

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

Ступањем на снагу предметног Плана генералне регулације Целина 4а Караула са јабучким путем и Целина 4б - Скробара 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 4), као и планови детаљне регулације, преиспитани регулациони планови и

преиспитани детаљни урбанистички планови за то подручје, донети у складу са раније важећим законима о планирању, а које су у супротности са планом генералне регулације.

Б.4.1. Зоне и локације за даљу разраду

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

Б.4.1.1. Зоне за разраду Планом детаљне регулације

Попис локација које се разрађују Планом детаљне регулације су:

1. План детаљне регулације за привредну зону – индустрија посебне намене
2. План детаљне регулације за туристичко-рекреативну зону

Индустрија – привредне зоне

Урбанистички параметри за ниво блока

Индекс заузетости	мах 60 %
Индекс изграђености	мах 1.5
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до 1 ха	20%
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до 1- 5 ха	25%
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до > 5 ха	30 - 50%
Висина објекта м	Према технолошким захтевима
Густина запослених / ха	30 – 150
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	5 м
Број потребних паркинга, према нормативима за сваку делатност, а просечно 1 паркинг место на м ²	1 ПМ/200м ² корисног простора)

Напомена: структура коришћења површина (дато таблицама) може се одредити и другачије

Туристичко-рекреативна зона

У свему према Решењу о условима заштите природе за израду Плана генералне регулације целина 4а и 4б у Панчеву (Покрајински завод за заштиту природе, бр. 03-623/3 од 09.10.2012.).

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

Рокови за израду планова детаљне регулације

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

Б.4.1.2. Локације за које се ради урбанистички пројекат

Попис локација/парцела које се разрађују урбанистичким пројектом:

1. Објекти и површине јавне намене;
2. Комплекс социјалног и приступачног становања
3. Објекти и комплекси у оквиру производно-пословно-стамбене зоне*
4. Верски објекти, бензинске станице и др. објекти који захтевају посебне услове пројектовања (остало земљиште јавне намене)

Социјално и приступачно становање

Табела: Општа правила парцелације за социјално становање

Величина парцеле за породично социјално становање	80 м ² до 150 м ²
Ширина фронта парцеле за породично социјално становање	6 м до 10 м
Дубина парцеле за породично социјално становање	12 м до 15 м

* Уколико је намена парцеле у оквиру пословно-производно-стамбене зоне, становање са компатибилним наменама, за исту се не мора радити урбанистички пројекат, већ се примењују правила грађења из овог ПГР-а.

Овим планом се потврђују сви постојећи урбанистички пројекти који су у складу са новим планским решењима и који су ушли у реализацију (издата грађевинска дозвола) и за комплексе (више објеката на парцели) који се реализује фазно, а чија је реализација започета.

Б.4.2. Остали елементи значајни за спровођење плана

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

Прелазне и завршне одредбе

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

Сходно члану 43 Закона о планирању и изградњи, поред горе предвиђеног броја примерака, План се ради евидентирања у Централном регистру планских докумената, потписује и оверава у једном примерку у аналогном и једном примерку у дигиталном облику и доставља Републичком геодетском заводу у року од 15 дана од дана објављивања планског документа у службеном гласилу.

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

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

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

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

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове урбанизма.

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

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

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА
БРОЈ: II-04-06-17/2014-1
Панчево, 14. фебруар 2014. год.

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
Филип Митровић, дипл. економиста, ср.

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