



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 25. ГОДИНА VII

ПАНЧЕВО, 14. новембар 2014. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 9.366,10

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС), чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07 и 83/14-др.закон), члана 39. став 1. тачка 5. и члана 98. став 1. Статута града Панчево („Службени лист града Панчево“ број 1/14–пречишћен текст), Генералног урбанистичког плана Панчево („Сл.лист града Панчево“ бр. 23/12) и Одлуке о изради Плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево („Службени лист града Панчево“ број 25/09) Скупштина града Панчево, на седници одржаној 14.11. 2014. године донела је:

ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОШИРЕНА МИСА СА ГРОБЉЕМ (ЦЕЛИНА 3) У ПАНЧЕВУ

Члан 1.

Доноси се План генералне регулације Проширена Миса са гробљем (Целина 3) у Панчеву (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Укупна површина обухвата Плана износи око 580 хектара.

Члан 3.

Основни циљеви израде овог плана су: дефинисање површина јавне намене за изградњу јавних објеката, евидентирање грађевинског земљишта у јавној

својини 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, побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите, дефинисање правила изградње за директно спровођење из овог плана и дефинисање смерница за просторе који ће се даље разрађивати израдом планова детаљне регулације и/или урбанистичких пројеката.

Члан 4.

Саставни део ове Одлуке је План генералне регулације Проширена Миса са гробљем (Целина 3) у Панчеву израђен од стране Јавног предузећа „Дирекција за изградњу и уређење Панчево“ Панчево.

Члан 5.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВА
БРОЈ: П-04-06-17/2014-8
Панчево, 14. новембар 2014. год.

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

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОШИРЕНА МИСА СА ГРОБЉЕМ (ЦЕЛИНА 3) У ПАНЧЕВУ

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОШИРЕНА МИСА СА ГРОБЉЕМ
- ЦЕЛИНА 3 -**

(НАЦРТ ПЛАНА)

С А Д Р Ж А Ј

ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

| | |
|--|-------------------------------------|
| А ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ | 5 |
| А1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА | 6 |
| А1.1 Граница плана и обухват грађевинског подручја | 6 |
| Зелене и рекреативне површине | 7 |
| - Систем зелених површина | 7 |
| - Спортско-рекреативне и спортско-пословне зоне | 7 |
| А1.2. Скраћени приказ и оцена постојећег стања – потенцијали и ограничења | 7 |
| Намена површина простора обухваћеног Планом | 8 |
| Б ПЛАНСКИ ДЕО..... | 9 |
| Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА..... | 9 |
| Б1.1. Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена | 9 |
| Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина Error! Bookmark not defined. | |
| Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.1.2.1 Просторна целина 3.1..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.1.2.2 Просторна целина 3.2..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.1.2.3 Просторна целина 3.3..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.1.2.5 Просторна целина 3.5..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.1.2.6. Просторна целина 3.6..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.2.1. Локације за јавне површине, садржаје и објекте | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.2.3.1. Заједничка/општа правила за објекте и површине јавне наменеError! Bookmark not defined. | |
| Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене врсте јавне намене | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.2.4. Урбанистички и други услови за изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.2.4.2. Зелене површине | 57 |
| Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура | 58 |
| Б1.2.4.3.1. Водоводна мрежа и објекти..... | 58 |
| Б1.2.4.3.2. Канализациона мрежа и објекти | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.2.4.3.3. Водопривредни услови..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б1. 2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктураError! Bookmark not defined. | |
| Б1. 2.4.4.1. Електроенергетска мрежа и постројења | Error! Bookmark not defined. |
| Б1. 2.4.4.2. Телекомуникациона мрежа и објекти..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б1. 2.4.4.3. КДС мрежа и објекти..... | 66 |
| Б1. 2.4.4.5. Термоенергетска инфраструктура..... | 67 |
| Б1. 2.4.4.5.1. Топловодна мрежа и постројења | 68 |
| Б1. 2.4.4.5.2. Гасоводна мрежа и постројења..... | 69 |
| Б1.3. Потребан степен комуналне опремљености земљишта за издавање дозвола | Error! Bookmark not defined. |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Б1.4. Услови и мере заштите | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.4.1.1.1. Амбијенталне целине, објекти и локалитети од културно-историјског значаја | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.4.1.1.2. Амбијенталне целине од урбанистичког значаја | Error! Bookmark not defined. |
| Б1. 4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.4.1.3.1. Заштићене природне целине | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.4.1.3.2. Попис заштићених природних добара..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б1.4.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом–стандарди приступачности..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА | 76 |
| Б2.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене | 76 |
| Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката за остале намене | 76 |
| Б2.1.1.1. Верски објекти | 76 |
| Б2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом..... | 77 |
| Б2.2. Заједничка/општа правила грађења за све намене | 78 |
| Б2.2.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката | 78 |
| Б2.2.2. Услови за формирање грађевинске парцеле са елементима за обележавање | 78 |
| Б2.2.2.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела | 78 |
| Б2.2.2.2. Услови за величину парцела | 79 |
| Б2.2.2.3. Правила пре/парцелације за интерне саобраћајне површине | 79 |
| Б2.2.2.4. Правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру | 79 |
| Б2.2.2.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.2.2.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.2.2.7. Правила и услови за друге објекте на парцели | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.2.2.8. Правила и услови за замену постојећих објеката | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.2.2.9. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима .. | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.2.2.10. Уређење зелених и слободних површина парцеле ... | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.2.2.11. Услови за пешачке и колске приступе | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.2.2.12. Паркирање на парцели | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.2.2.13. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу | 86 |
| Б2.2.2.14. Правила и услови за евакуацију отпада | 88 |
| Б2.2.2.15. Ограђивање грађевинске парцеле | 89 |
| Б2.2.2.16. Услови и могућности фазне реализације | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.2.2.17. Услови за архитектонско и естетско обликовање објекта | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.2.2.17. Посебни услови..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.3. Посебна правила грађења за све стамбене, стамбено-пословне зоне и стамбено-пословне објекте у централним деловима просторних целина 3.2 и 3.3..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.3.1. Врста и намена објеката у зони..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.3.3. Типологија објеката | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.3.4. Услови за формирање грађевинске парцеле..... | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.3.4.1. Услови за величину парцеле | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.3.4.2. Правила пре/парцелације за заједничке слободне површине.. | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.3.5. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.3.5.1. Положај објеката према површини јавне намене | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.3.5.2. Положај према границама суседних парцела | Error! Bookmark not defined. |
| Б2.3.5.3. Положај објекта у односу на интерне саобраћајнице .. | Error! Bookmark not defined. |

| | |
|---|-----|
| Б2.3.5.4. Упуштање делова објеката у површине јавне намене..... | 96 |
| Б2.3.6. Највећи дозвољени индекси заузетости грађевинске парцеле | 97 |
| Б2.3.6.1. Највећи дозвољен индекс заузетости- Из..... | 97 |
| Б2.3.7. Вертикална регулација | 97 |
| Б2.3.7.1. Највећа дозвољена спратност и висина објеката | 97 |
| Б2.3.7.2. Нивелациони услови..... | 98 |
| Б2.3.7.3. Услови за архитектонско и естетско обликовање објекта | 98 |
| Б2.3.8. Уређење зелених и слободних површина парцеле | 98 |
| Б2.4. Пословно-услугна зона..... | 99 |
| Б2.4.1. Врста и намена објеката у зони..... | 99 |
| Б2.4.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката | 99 |
| Б2.4.3. Типологија објеката | 99 |
| Б2.4.4. Услови за формирање грађевинске парцеле..... | 99 |
| Б2.4.4.1. Услови за величину парцеле | 99 |
| Б2.4.4.2. Правила пре/парцелације за интерне саобраћајне површине | 100 |
| Б2.4.4.3. Правила парцелације за заједничке слободне површине | 100 |
| Б2.4.5. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле | 100 |
| Б2.4.5.1. Положај објеката према површини јавне намене | 100 |
| Б2.4.5.2. Упуштање делова објеката у површине јавне намене | 100 |
| Б2.4.5.3. Грађевинска линија испод нивоа терена | 100 |
| Б2.4.5.4. Положај према границама суседних парцела | 100 |
| Б2.4.6. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле | 100 |
| Б2.4.6.1. Највећи дозвољен индекс заузетости- Из..... | 100 |
| Б2.4.7. Вертикална регулација | 101 |
| Б2.4.7.1. Највећа дозвољена спратност и висина објеката | 101 |
| Б2.4.7.2. Нивелациони услови..... | 101 |
| Б2.4.8. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу | 101 |
| Б2.4.9. Услови за архитектонско и естетско обликовање објекта | 101 |
| Б2.4.10. Посебни услови..... | 101 |
| Б2.4.11. Уређење зелених и слободних површина | 101 |
| Б2.5. Пословно-индустријска зона..... | 102 |
| Б2.5.1. Врста и намена објеката у зони..... | 102 |
| Б2.5.2. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела | 102 |
| Б2.5.3. Услови за величину парцеле | 102 |
| Б2.5.4. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле | 102 |
| Б2.5.4.1. Положај објеката према површини јавне намене | 102 |
| Б2.5.5. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле | 103 |
| Б2.5.5.1. Највећи дозвољен индекс заузетости- „Из“ | 103 |
| Б2.5.5.2. Највећи дозвољен индекс изграђености „Ии“ | 103 |
| Б2.5.6. Вертикална регулација | 103 |
| Б2.5.6.1. Највећа дозвољена спратност и висина објеката | 103 |
| Б2.5.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели | 103 |
| Б2.5.7.1. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката | 103 |
| Б2.5.8. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу | 103 |
| Б2.5.9. Ограђивање парцеле..... | 103 |
| Б2.5.10. Уређење зелених и слободних површина парцеле | 103 |
| Б3. ПОЈМОВНИК..... | 104 |
| Б4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА | 107 |
| Б4.1. Зоне и локације за даљу разраду | 107 |
| Б4.1.1. Зоне за разраду планом детаљне регулације..... | 107 |
| Б4.1.1.2. Локације за које се ради урбанистички пројекат | 107 |
| Б4.2. Остали елементи значајни за спровођење плана | 107 |

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС"бр.72/2009 и 81/09-исправка 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС,50/13-УС и 98/13-УС), чланова 32. и 66 Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник РС" број 129/07 и 83/14-др. закон), члана 39. став 1. тачка 5. и члана 98. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 1/14-пречишћен текст) 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 14.11.2014. године донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОШИРЕНА МИСА СА ГРОБЉЕМ (ЦЕЛИНА 3)

У В О Д

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

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

Плански основ за израду Плана је Генерални план Панчева и Генерални урбанистички план Панчева ("Службени лист општине Панчево" број 14/2008 и 16/08-исправка и "Службени лист града Панчева" број 23/2012).

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Простор који је предмет овог Плана захвата значајну површину изграђеног, делимично изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта у оквиру граница ГУП-а, укупне површине од око 580 хектара.

У претходном периоду овај простор је парцијално разрађиван регулационим урбанистичким плановима, плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима који у већој или мањој мери нису спроведени.

Како се ради о делу градског простора који представља у највећој мери већ формиране/завршене урбанистичке целине, сва постојећа планска документација је разматрана, узета су у обзир планирана решења претходне урбанистичке регулативе, ситуација на терену, садашње потребе и могућности и у овај План уграђено оно што је оправдано завршити у складу са започетим решењима, док је оно што је у међувремену превазиђено или је даље спровођење онемогућено (промена законске регулативе, власничких односа, затечен грађевински фонд на терену, и сл.) кориговано и прилагођено актуелној ситуацији или је остало одбачено.

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

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

Основни циљеви израде овог Плана су:

- дефинисање површина јавне намене за изградњу јавних објеката у складу са чланом 2. тачка 6. Закона о планирању и изградњи,
- евидентирање грађевинског земљишта у јавној својини 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

A1.1 Граница плана и обухват грађевинског подручја

Према наведеној Одлуци, План је просторно дефинисан са североисточне стране државним путем М-1/9 (пут Београд-Панчево-Вршац), са северне стране водотоком Надел, са источне стране границом ГУП-а и делом границе комплекса Нобог Гробља, са јужне стране Баваништанским путем и са западне стране деоницом улице Стевана Шупљикца.

Укупна површина простора у обухвату овог Плана је око 580 хектара.

Простор у границама овог Плана припада делом спољној и делом рубној зони грађевинског реона Панчева.

Урбанистичке целине које чине овај простор означене су у ГУП-у Панчева следећом нумерацијом: 3.11 (цела површина), 3.12 (цела површина), 4.7 (проширена) и 4.8 (проширена).

3.11. Урбанистичка целина Горански парк - радна зона

Североисточну, источну и југоисточну границу овог комплекса чини део трасе железничке пруге Панчево-Вршац и део трасе локалног колосека који се на ову пругу прикључује. Јужна граница овог комплекса је део ул. П. Маргановића од укрштања са пругом до ул. С. Шупљикца, југозападна граница је ул. С. Шупљикца и северозападна граница је део трасе пута за Вршац (зона надвожњака).

3.12. Комплекс стамбено насеље Младост

Северозападна граница је део деонице пута Панчево-Вршац од укрштања са пругом код надвожњака до укрштања са Шарпланинском улицом, североисточна граница је ул. Шарпланинска, у наставку Златиборска и Козарачка улица до укрштања са ул. П. Маргановића, југоисточна граница је ул. П. Маргановића од укрштања са Козарачком улицом до укрштања са трасом локалне железничке пруге, западна и југозападна граница овог комплекса су делови траса локалне и међуградске железничке пруге на делу између укрштања са улицама П. Маргановића и пута за Вршац.

4.7. Урбанистичка целина Миса 2

Северозападна граница је ул. Новосељански пут од Шарпланинске улице до Надела. Северна граница је Надел од Новосељанског пута до тачке 11^А границе ГП-а. Источна граница је нова граница ГП-а од тачке 11^А редом до тачке 15 ГП-а. Јужна граница је од тачке 15 ГП-а према западу по правцу пољског пута до укрштања овог пута са Златиборском улицом. Од ове укрсне тачке граница скреће у правцу северозапада дуж улице Златиборске и даље у наставку Шарпланинске до укрштања са Новосељанским путем.

4.8. Урбанистичка целина Баваништански пут

Северна граница је пољски пут који је на правцу тачака 15 и 16 границе ГП-а од укрштања са Шарпланинском улицом до наведених тачака и даље по планираној граници ГП-а преко тачака 17, 18 и 18^А. Источна граница је Надел, односно граница ГП-а од тачке 18^А до тачке 19^А. Јужна граница ове урбанистичке целине је такође граница ГП-а од тачке 19^А до тачке 21. Од тачке 21 граница скреће у правцу северозапада дуж пруге индустријског железничког колосека до укрштања са улицом Баваништански пут. Од ове укрснице граница се креће према западу дуж Баваништанског пута до раскрснице са ул. Козарачком. Од ове раскрснице граница иде Козарачком, односно Златиборском улицом до укрснице са наведеним летњим путем који је на правцу тачака 15 и 16 границе ГП-а.

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 (објекат, садржај, главна улица,...). Таква су насеља Караула, Кудељарски насип, Стара и Нова Миса.

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

Комунално-сервисне зоне

Гробља

Сахрањивање ће се на територији града обављати првенствено на постојећим и већ планираним површинама за сахрањивање односно планира се задржавање постојеће мреже гробаља у Панчеву.

Зелене и рекреативне површине

- **Систем зелених површина**
Развојне могућности система зелених површина

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

- **Спортско-рекреативне и спортско-пословне зоне**
Плански циљеви

- стварање мреже различитих спортских објеката и комплекса на нивоу града (њихова равномерна дистрибуција у простору),
- унапређење квалитета природних потенцијала за развој разноврсних облика спортских и рекреативних активности,
- унапређење нивоа квалитета и опремљености постојећих спортско-рекреативних објеката, центара, терена, игралишта и осталих садржаја,
- реализација нових садржаја, формирање атрактивних спортских објеката и простора ради афирмације рекреативног и врхунског спорта

Становање

Становање и стамбено ткиво

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

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

потпуна урбана обнова као једно од битних стратешких опредељења, што подразумева прихватање сваке грађевинске иницијативе која је у складу са овим ГУП-ом;

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

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

Стамбено-пословне зоне

Планиране стамбено-пословне зоне су овим ГУП-ом дефинисане као простори где ће бити могућа градња стамбених и/или пословних/радних објеката на истој парцели што је већ у значајној мери присутно у постојећем стању.

У стамбено-пословним зонама могуће је лоцирати оне привредне делатности које су компатибилне са функцијом становања:

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 сервис и објекти терцијалне и кварталне делатности (трговина, угоститељство, осигурање, банкарство и финансије, управа и друго);

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Под малим производним погонима се подразумевају привредне локације величине до 0.5 ха. Мале производне погоне могуће је подизати у стамбеним зонама и општим центрима. То су најчешће самостални објекти лоцирани у склопу других намена у оквиру стамбеног ткива.

Пословно-услугне зоне

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

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

Индустријско-пословне зоне

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

A1.2. Скраћени приказ и оцена постојећег стања – потенцијали и ограничења

Намена површина простора обуваћеног Планом

Укупна БП овог Плана је око 565 Ха од чега је око 30% (око 175 Ха) неизграђено пољопривредно земљиште у оквиру грађевинског реона.

Пољопривредно земљиште се користи за пољопривредну производњу а обзиром да се налази у границама грађевинског реона представља значајан земљишни потенцијал за будућу изградњу објеката примерене намене.

Најзаступљенија намена је становање.

Од осталих намена значајно су заступљене површине комуналне зоне Ново гробље, површине спорта и рекреације (Спортски центар „Младост“), зелене површине („Горански парк“) и површине пословних и стамбено-пословних објеката у оквиру комунално сервисне зоне дуж ул. С.Шупљикца и по наведеним стамбеним насељима.

- Становање

Изграђено земљиште је највећим делом запоседнуто углавном објектима породичног становања.

На овом простору се налази готово потпуно изграђено стамбено насеље „Нова Миса“, затим насеље „Стара Миса“ које још увек има мање резерве неизграђеног грађевинског земљишта, као и насеље „Миса 2“ које је запоседнуто изграђеним површинама са око 50% простора.

По типу објеката, у насељу „Нова Миса“ најзаступљенији су објекти у низу.

У остала два наведена насеља као и шире на територији овог Плана, најзаступљенији су углавном слободностојећи објекти и у мањем обиму двојни.

Осим породичних, у мањем обиму на овом простору постоје и вишепородични објекти.

Максимална спратност стамбених објеката је углавном П+2+Поткровље.

Сви објекти су углавном грађени у новије време, од савремених грађевинских материјала, углавном у добром стању и функционални су.

У појединим стамбеним објектима на овом простору постоје и пословни простори углавном у приземним етажама.

- **Пословање**

Осим становања на овом простору постоје и више различитих врста пословних намена које су или посебне грађевинске функционалне целине или посебне функције у склопу стамбених објеката, односно као пословни објекти на парцелама стамбених објектата.

Намене пословних објектата су од мањих прерађивачких капацитета прехрамбене производње, металске радионице и трговине па све до разних врста трговинских, услужних, занатских и других врста делатности из области пратећих функција становања.

Уз десну обалу Надела постоји недовршен индустријски комплекс који је планиран за прерађивачку индустрију.

- **Комуналне површине-комплекс Новог гробља**

Постојећа намена простора комплекса Новог гробља је јасно издиференцирана на 3 подцелине: постојећи комплекс " Ново гробље" у Панчеву (13 хектара), пољопривредно земљиште и зона бесправне стамбене и пословне изградње уз пут Панчево - Ковин.

Комплекс се налази на веома ниској коти надморске висине, те је тиме привођење простора намени градског гробља веома отежано због изузетно великог насипања терена(у просеку 75 цм до 1 ,25м.)

- **Спортско-рекреативне површине**

У насељу „Нова миса“ постоји спортско-рекреативни комплекс „Младост“ са изграђеним објектом (свлачионице, санитарни чвор, ...) и отвореним спортским теренима за фудбал, рукомет, кошарку, одбојку и тенис. У оквиру комплекса су делом изграђена дечија игралишта са одговарајућом пратећом опремом.

Комплекс је ограђен и опремљен свим неопходним инсталацијама инфраструктуре и саобраћајно лако доступан како за становнике насеља „Миса“ тако и за грађанство из ширег окружења.

Просторни капацитети земљишта су углавном испуњени.

Резервне земљишта за евентуално проширење спортско-рекреативних површина постоје у оквиру суседног комплекса „Пескане“ за који је израђен урбанистички пројекат.

- **Зелене површине**

Једина уређена зелена површина у оквиру простора обухваћеног Планом је комплекс Горанског парка. Овом парку је потребна реконструкција обзиром да су у његово одржавање, у протеклом периоду, улагана минимална средства. Томе додајмо да је у оквиру њега подигнут ненаменски објекат.

У осталим деловима простор за који се израђује овај План постоје неуређене слободне површине које су претходном урбанистичком регулативом предвиђене за парковско уређење које до сада није реализовано.

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

Грађевинско подручје овог Плана подељено је на шест просторних целина које су међусобно разграничене делом постојећим и делом планираним коридорима траса железнице и главним насељским улицама. Подела простора Плана на просторне целине приказана је на графичком прилогу бр. 4 редним бројевима од 3.1 до 3.6.

Просторне целине се међусобно разликују пре свега по начину настајања (плански и неплански), претежно заступљеној намени, типу објектата, нивоу комуналне опремљености, степену изграђености грађевинског земљишта, општим амбијенталним карактеристикама итд..

Сваку од ових просторних целина чине посебне зоне и подзоне према најзаступљенијој планираној намени.

Подела простора Плана према најзаступљенијој намени извршена је по следећим зонама:

1. Стамбена зона;
2. Стамбено- пословна зона;
3. Зона централних садржаја;
4. Зона спортско-рекреативног центра „Младост“ са комплексом „Пескана“;
5. Зона комплекса цркве;
6. Зона пословно-услужних садржаја;
7. Зона пословно-индустријских садржаја;
8. Зона парковских површина;
9. Зона осталих зелених површина;
10. Комунална зона-комплекс Новог гробља;
11. Зона заштићене обале Надела и
12. Зона заштитног зеленила.

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 3.1

Просторна целина 3.1 је простор који обухвата насеље „Младост“ („Нова Миса“) са Спортским центром „Младост“ и комплексом „Пескана“ до границе са насељем „Миса 2“, односно између пута и железничке пруге Београд-Панчево-Вршац.

Према планираној најзаступљенијој намени на нивоу зона ова просторна целина подељена је на шест зона:

1. Стамбена зона;
2. Зона спортског центра Младост са комплексом „Пескана“;
3. Зона централних садржаја;
4. Зона пословно-услужних садржаја;
5. Зона парковских површина и
6. Зона комплекса цркве.

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 3.2

Просторна целина 3.2 је простор насеља „Миса 2“ са делом производно-пословне зоне уз реку Надел, односно простор између трасе пута и трасе железничке пруге за Вршац и између насеља „Младост“ („Нова Миса“) и водене површине Надел.

Према планираној најзаступљенијој намени на нивоу зона ова просторна целина подељена је на пет зона:

1. Стамбена зона;
2. Стамбено-пословна зона;
3. Зона централних садржаја;
4. Зона пословно-индустријских садржаја;
5. Зона заштићене обале Надела и

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 3.3

Просторна целина 3.3 је простор источног дела комплекса овог Плана, односно простор између трасе планиране железничке пруге Панчево-Вршац на западу и границе ГУП-а на истоку.

Са јужне стране ова просторна целина се граничи са просторном целином Новог гробља (целина 3.6).

Према планираној најзаступљенијој намени на нивоу зона ова просторна целина подељена је на пет зона:

1. Стамбена зона;
2. Стамбено-пословна зона;
3. Зона централних садржаја;
4. Зона заштићене обале Надела и
5. Зона ветрозаштитног појаса.

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 3.4

Просторна целина 3.4 је простор између трасе планиране и постојеће железничке пруге Панчево-Вршац и Баваништанског пута, односно путног правца за Ковин.

Део овог простора од Козарачке улице према западу чини густо изграђеноо насеље „Стара Миса“. Источно од Козарачке улице је делимично изграђен простор до границе планираног коридора железничке пруге Београд-Вршац).

Према планираној најзаступљенијој намени на нивоу зона ова просторна целина подељена је на две зоне:

1. Стамбена зона и
2. Стамбено-пословна зона.

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 3.5

Ову просторну целину чини тзв. „Сервисна зона“ у ул. С. Шупљикца, односно простор између пруге Панчево-Вршац и ул. С. Шупљикца и обухвата комплекс „Горанског парка“ и железничке станице „Панчево-Предграђе“.

Према планираној најзаступљенијој намени на нивоу зона ова просторна целина подељена је на две зоне:

1. Стамбено-пословна зона и
2. Зона парковског зеленила

У оквиру ове просторне целине налазе се ранжирни колосеци и зграда железничке станице као посебне функционалне целине под управом ЈП „Железнице Србије“.

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 3.6

Ову просторну целину чини углавном комплекс Новог гробља на Баваништанском путу.

Према планираној најзаступљенијој намени на нивоу зона ова просторна целина подељена је на три зоне:

1. Комплекс Новог гробља;
2. Стамбено-пословна зона и
3. Зона заштитног зеленила.

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

Основни концепт планирања организације простора у оквиру Плана заснован је на максимално могућем уважавању постојећег стања на терену, односно уважавању изграђених стамбених и пословних објеката, саобраћајних површина, комуналне инфраструктуре и постојеће парцелације грађевинског земљишта.

Такође усмеравајући фактор за планирање овог простора је уважавање и чињенице да су постојеће претежне намене овог простора прихваћене као такве што је определило поделу целокупног простора на планиране целине и зоне у складу са постојећом претежном наменом површина.

Генералан став Плана је да се стамбено-пословне зоне организују углавном дуж постојећих и планираних саобраћајних коридора док је „чисто“ становање предвиђено у унутрашњим деловима просторних целина.

Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама

Б1.1.2.1 Просторна целина 3.1

- Стамбена зона

Планирана претежна намена је становање. Стамбена зона је највећим делом изграђена као стамбена зона са објектима породичног становања у низу као најзаступљенијом типом породичних стамбених објеката.

У неизграђеним деловима ове зоне планирана је такође изградња породичних стамбених објеката у низу, прекинутом низу, двојних и слободностојећих што ће зависити од просторних карактеристика парцела.

У оквиру постојећих и планираних стамбених објеката планирана је могућност изградње и пословних простора са садржајима из области пратећих функција становања или компатибилног пословања.

- **Зона спортског центра „Младост“**

У оквиру ове зоне постоји већ формиран Спортски центар „Младост“ на којем је поред отворених спортских терена за фудбал, рукомет, кошарку и тенис, изграђен и један пратећи објекат са неопходним просторијама за потребе спорта и рекреације (управа, свлачионице санитарни чвор, итд.).

Планом се предвиђа могућност реконструкције, доградње и надградње постојећег спортског објекта у складу са евентуалним будућим потребама за новим простором у функцији спорта и рекреације.

Посебну функционалну целину чини неуређени комплекс баре „Пескана“ који је планирано да се уреди новим урбанистичким пројектом као део целокупног спортско-рекреативног центра, што подразумева да се на овом простору планира изградња језера и пратећих објеката и површина у функцији купалишта, односно спорта и рекреације.

- **Зона централних садржаја становања**

Зону централних садржаја становања чине постојећи комплекс и објекат основне школе „Свети Сава“, постојећи комплекс и објекат дечије установе, постојећи комплекс и објекат дома здравља и планирани комплекс за још један објекат дечије установе.

Планом је предвиђено да осим наведених садржаја у оквиру ове зоне буде обезбеђен и простор за јавне површине и објекте који недостају у овом делу насеља, односно за потребе изградње пијачног платоа са пратећим објектима као и за изградњу објеката из области кварталних делатности (пошта, банка итд.).

За ове потребе планиран је простор у залеђу постојећег дома здравља у унутрашњем делу блока између Македонске и Бокототорске улице.

○ **Школски комплекс**

У овој зони постоји изграђени објекат основне школе „Свети Сава“ са свим неопходним садржајима у оквиру постојећег школског дворишта.

Планом није предвиђена изградња новог школског објекта у овој просторној целини обзиром да постојећи школски комплекс задовољава потребе за овом наменом.

○ **Комплекси објеката дечије заштите**

На локалитету „Охридска чесма“, постоји нов изграђен објекат предшколске установе (забавиште, вртић и јаслице) са пратећим двориштем.

Планом је предвиђена изградња још једног оваквог објекта са пратећим комплексом у залеђу постојећег дома здравља.

○ **Комплекс постојећег Дома здравља**

Постојећи Дом здравља је нови објекат који својим просторним капацитетима задовољава потребе становноштва у окружењу.

- **Зона пословно-услужних садржаја**

Планом је предвиђено да се у оквиру делова постојећег неизграђеног грађевинског земљишта предвиди могућност градње објеката пословно-услужних садржаја из области трговине, угоститељства и услужног занатства односно трговинско-угоститељско-занатски центар.

- **Зона парковских површина**

Постојеће слободне зелене површине у оквиру ове просторне целине планиране су за изградњу парковских површина са пратећим садржајима и одговарајућим парковским мобилијаром.

- **Зона комплекса цркве**

У оквиру ове зоне планирано је задржавање постојећег комплекса и објекта Цркве Св. Сава.

Планом је предвиђено да се слободан простор око порте цркве Светог Саве уреди као парковска површина са пратећим мобилијаром.

Б1.1.2.2 Просторна целина 3.2**- Стамбена зона**

У оквиру ове зоне планирана је градња превасходно стамбених објеката. Препорука је да заступљеност укупног комплекса стамбених објеката буде максимално 80% комплекса зоне. Такође је препорука да заступљеност комплекса пословних (стамбено-пословних) објеката буде до 20% комплекса ове зоне.

Препорука је да стамбени објекти по типу буду највећим делом породични објекти (80%) и мањим делом (20%) вишепородични.

У деловима стамбених објеката планирана је могућност отварања и мањих пословних простора као и градње помоћних објеката у складу са правилима из овог Плана.

Сви објекти који ће се градити у овој зони планирано је да се граде на осталом грађевинском земљишту.

- Стамбено-пословна зона

Претежна намена је функција пословање са становањем. Стамбено-пословна зона је планирана као зона у којој ће бити могуће градити поред пословних и стамбене објекте са делатностима које својим функционисањем неће имати штетан утицај на своју непосредну и ширу околину.

Пословни објекти могу бити из области свих врста производних, услужних, трговинских и других области под условом да својом функцијом ни на који начин не угрожавају непосредно и шире окружење, односно да такви утицаји буду у границама дозвољених стандарда.

У оквиру комплекса пословних објеката могу се градити и објекти породичног становања.

Осим пословних објеката и пословних објеката са становањем, у овој зони могуће је градити и искључиво породичне стамбене објекте.

Сви објекти који ће се градити у овој зони планирано је да се граде на осталом грађевинском земљишту.

- Зона централних садржаја

Зона централних садржаја је простор у коме су доминантне функције планирани централни насељски садржаји као и садржаји из области пратећих функција становања у функцији пре свега локалног становништва.

У оквиру зоне централних садржаја планирани су објекти основне школе, дечије установе и дома здравља, као и спортско рекреативни терени са пратећим објектима (санитарни чвор, гардеробе, друштвене просторије итд.).

У овој зони планирана је могућност изградње и вишепородичних стамбено-пословних објеката. Приземне етажне ових објеката морају бити пословни простори из области пратећих садржаја становања (трговина, угоститељство, усл. занатство и остале функције из области кварталних делатности).

У оквиру зоне централних садржаја планирана је изградња пешачких стаза и платоа за насељски трг са стамбено-пословним објектима у непосредном окружењу.

- Пословно-индустријска зона

У овој зони планирана је могућност задржавања постојећих и градња нових пословно-индустријских објеката.

Пословно-индустријски објекти могу се градити само у случајевима уколико су испуњени сви услови предвиђени Законом о заштити животне средине.

- Зона заштићене обале Надела

Простор који чини ову зону је непосредно приобаље уз водоток Надела. Планом је предвиђено да се на овом простору може градити само у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе.

- Зона објеката и комплекса остале намене са јавним коришћењем

Простор који чини ову зону је комплекс постојеће бензинске станице који се овим Планом задржава по својој намени.

Планом се предвиђа могућност изградње и нових бензинских и гасних станица за потребе снабдевања возила горивом уколико се испоштују сви важећи прописи којима се регулише градња овакве врсте објеката.

Б1.1.2.3 Просторна целина 3.3**- Стамбена зона**

- Исто као за просторну целину 3.2.

- **Стамбено-пословна зона**
 - Исто као за просторну целину 3.2.
- **Зона централних садржаја**
 - Исто као за просторну целину 3.2.
- **Зона заштићене обале Надела**
 - Исто као за просторну целину 3.2.

- **Зона ветрозаштитног појаса**

Дуж источне границе ове зоне, односно источне границе Плана према атару, планирана је зона ветрозаштитног појаса са циљем заштите грађевинског реона од негативног утицаја доминантног ветра.

Б1.1.2.4 Просторна целина 3.4

- **Стамбена зона**
 - Исто као за просторне целине 3.2 и 3.3.
- **Стамбено-пословна зона**
 - Исто као за просторне целине 3.2 и 3.3.

Б1.1.2.5 Просторна целина 3.5

- **Стамбено-пословна зона**
 - Важи исти опис као за стамбено-пословне зоне у просторним целинама 3.2, 3.3 и 3.4.
- **Зона парковског зеленила**

Посебну зону чини комплекс јавног зеленила „Горански парк“ који се налази између улице С. Шупљикца и комплекса железничке станице „Панчево-Предграђе“.

Ова зона је већ уређена као јавна парковска површина и Планом се постојећа намена задржава.

Б1.1.2.6. Просторна целина 3.6

- **Комунална зона – комплекс Новог гробља**

Комплекс Новог гробља је постојећа, просторно заокружена целина која је једним делом приведена својој намени. Планирани простор за проширење овим Планом предвиђено је да се делимично смањи са источне стране.

Наведено смањење комплекса проистекло је из потребе да се обезбеди саобраћајни коридор за друмска возила којим ће се обезбедити једини приступ до ове просторне целине из правца баваништанског пута.
- **Стамбено-пословна зона (појас земљишта уз Баваништански пут)**

Важе исте одредбе које су дате за исту зону у просторним целинима 3.2, 3.3, 3.4 и 3.5.
- **Зона заштитног зеленила**

Планом је предвиђен појас заштитног високог зеленила између ове просторне целине и суседних просторних целина 3.3 и 3.4 и простора атара са источне стране.

Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља**Т1-Табела биланса површина грађевинског земљишта**

| Бр. | Намена | Површина | |
|----------|--|---------------|--------------|
| | | Ха | % |
| 1 | Површине јавне намене | | |
| | Саобраћајнице | 125,12 | 21,56 |
| | Образовање | 2,97 | 0,51 |
| | здравствене установе | 0,30 | 0,05 |
| | социјално становање | 0,16 | 0,03 |
| | зоне заштитног зеленила | 13,97 | 2,41 |
| | комуналне зоне и објекти | 50,79 | 8,75 |
| | спорт и рекреација | 15,55 | 2,68 |
| | јавно зеленило | 8,69 | 1,50 |
| | водене површине | 4,12 | 0,71 |
| | Укупно површина јавне намене | 221,69 | 38,20 |
| 2 | Површине остале намене | | |
| | 1. Зона стамбених објеката | 180,15 | 31,04 |
| | 2. Зона пословно-стамбених објеката | 154,38 | 26,60 |
| | 3. Пословно-услужна зона | 1,61 | 0,27 |
| | 4. Пословно-индустријска зона | 2,31 | 0,40 |
| | 5. Комплекс цркве | 1,56 | 0,27 |
| | Укупна површина остале намене | 340,57 | 58,70 |
| 3 | Површине за даљу разраду плановима детаљне регулације | | |
| | 1. Коридори планираних железничких траса | 10,21 | 1,75 |
| | 2. Централна зона у целини 3.2 | 3,45 | 0,6 |
| | 3. Централна зона у целини 3.3 | 4,38 | 0,75 |
| | Укупна површина за даљу разраду ПДР-ом | 18,04 | 3,10 |
| | Укупна површина простора | 580,3 | 100 |

Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте**Б1.2.1. Локације за јавне површине, садржаје и објекте**

У оквиру простора обухваћеног Планом, у свих шест планираних просторних целина, грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте чине:

1. Саобраћајни коридори;
2. Зона централних садржаја;
3. Градски спортско-рекреативни центар „Младост“ са комплексом „Пескане“;
4. Парковске и друге блоковске зелене површине;
5. Површине комуналних инфраструктурних објеката;
6. Отворени канали за одводњавање;
7. Зона заштићене обале Надела;
8. Зона заштитног зеленила и
9. Комунални комплекси – пијаца и Ново гробље.

Саобраћајни коридори – трасе железничких пруга и јавне насељске саобраћајнице за моторизовани и пешачки саобраћај планирани су као површине јавне намене у пуном свом профилу.

а. На простору обухвата плана предвиђени су следећи железнички коридори:

- Деоница нове двоколосечне пруге за путнички саобраћај од станице ПанчевоВарош до будуће станице Панчево Банат, која се планира са леве стране уз постојећи индустријски колосек

Панчево Варош – Рафинерија, а даље у коридору теретне обилазне пруге Бели Поток – Винча – мост на Дунаву – Панчево до станице Панчево Банат. Новопланирана деоница двоколосечне пруге Панчево Варош – Панчево Банат биће обрађена посебним ПДР-ом.

- Индустриска пруга Панчево Варош – Рафинерија (у обухвату плана) се задржава у пуном пружном профилу. Након изградње и пуштања у експлоатацију теретнеобилазне пруге Бели Поток – Винча – мост на Дунаву – Панчево, индустриска пруга за Рафинерију се планира да промени статус у јавну железничку пругу.
 - Приликом изградње деонице нове двоколосечне пруге за путнички саобраћај од станице Панчево Варош до будуће станице Панчево Банат и реконструкције пруге Панчево Варош – Рафинерија и пренамене из индустриске у јавну железничку пругу, планирају се све мере заштите животне средине у складу са важећом законском регулативом и највишим европским стандардима (висока метална ограда, заштита од буке и слично). Сва укрштања постојећих путева и пешачких стаза са постојећим и планираним железничким пругама предвиђају се за денивелацију (провођењем испод или изнад пруге).
 - За све планиране пруге које ће имати статус јавне железничке инфраструктуре, извршиће се експропријација и праведна накнада у складу са Законом.
1. У зони централних садржаја планирано је да се граде јавне пешачке површине и комплекси објеката јавне намене. Под јавним пешачким површинама подразумевају се уређени насељски тргови, тремови, колонаде, пасажи и све друге јавне пешачке односно колско пешачке површине. Планом је предвиђена изградња комплекса објеката јавне намене из области образовања (основне школе), дечије заштите (забавишта, вртићи и јаслице), здравства (домови здравља) и комплекси локалних спортско-рекреативних површина (отворени спортски терени, дечија игралишта итд.) са пратећим помоћним објектима.
Сви наведени садржаји планирани су да се реализују у складу са просторним могућностима расположивог земљишта. У просторним целинама 3.2 и 3.3 планирани су сви наведени садржаји у оквиру једне локације централних садржаја.
У просторним целинама 3.1 и 3.4 не постоје просторне могућности за концентрацију свих ових садржаја на једној локацији тако да није могуће планирати просторно јединствен традиционални насељски центар већ су наведени централни садржаји дисперзно лоцирани по простору.
Сви постојећи објекти јавне намене се задржавају (О.Ш. „Свети Сава“, Дечија установа, Дом здравља).
Поред изграђеног објекта дечије заштите, Планом је предвиђена могућност градње овакве врста објеката на слободним локацијама поред комплекса основне школе „Свети Сава“ и у оквиру зона централних садржаја и просторним целинама 3.2 и 3.3.
Комплекс и објекат постојећег Дома здравља задовољавају својим капацитетом садашње потребе. Просторне могућности да се на овој локацији прошири капацитет ове установе не постоје.
Здравствени објекти планирано је да се граде у оквиру централних садржаја просторних целина 3.2 и 3.3.
У просторним целинама 3.2 и 3.3 планиране су спортско-рекреативне површине локалног карактера намењене првенствено корисницима из непосредног окружења.
 2. Постојећи комплекс спорта и рекреације - Спортски центар „Младост“ и планирани комплекс спортско-рекреативног језера „Пескана“, су функционалне целине спорта и рекреације намењене корисницима из ширег подручја града.
 3. Постојећи „Горански парк“ као формирана парковска површина задржава се као таква. Простори намењени и резервисани за парковске површине које нису реализоване претходном планском документацијом (насеље „Младост“), Планом је предвиђено да се задрже на постојећим локацијама (целина 3.1). У осталим просторним целинама није предвиђена могућности изградње нових парковских површина осим зеленила у оквиру коридора насељских саобраћајница.
 4. У свим просторним целинама Планом је предвиђено задржавање постојећих и формирање нових површина за смештај објеката комуналне инфраструктуре.

5. У оквиру просторне целине 3.2 и 3.3 постоје делови траса отворених дренажних канала којима се врши евакуација подземних и површинских вода из непосредног и ширег окружења. Планом је предвиђено да се ови канали задрже на својим трасама са истом функцијом.
6. Зона заштићене обале Надела у деловима просторних целина 3.2 и 3.3 овим Планом предвиђена је за садржаје који треба да унапреде заштићени природни амбијент у складу са Условима Завода за заштиту природе.
7. Зона заштитног зеленила је појас планиран је дуж источне стране простора обухваћеног Планом као и око комплекса Новог гробља према суседним просторним целинама (3.3 и 3.4).
8. Комплекс пијаце је планиран у оквиру просторне целине 3.1. У просторним целинама 3.2 и 3.3 површине за потребе пијаце могу се организовати у оквиру планираних тргова у централним зонама ових просторних целина.
Комплекс Новог гробља Планом је предвиђено да остане на постојећој локацији. Планирано је да се део комплекса са источне стране (како је то предвиђено претходним Планом детаљне регулације) делимично смањи из следећих разлога:
 - Неопходно је обезбедити простор за коридор друмске саобраћајнице из правца Баваништанског пута до комплекса просторне целине 3.3. са источне стране комплекса Новог гробља што је једини могући правац за саобраћајно повезивање ове просторне целине са градом без укрштања саобраћаја са железничком пругом. Овај друмски саобраћајни прикључак за целину 3.3 са Баваништанског пута је неопходан обзиром да ће ова целина због планиране железничке пруге бити у великој мери саобраћајно изолована од осталог дела простора обухваћеног Планом. Западна граница ове просторне целине биће планирана траса међународне железничке пруге за Румунију са ограниченим могућностима за укрштање са друмским саобраћајем;
 - Такође на простору планираног проширења Новог гробља (у правцу истока), изграђено је неколико стамбених објеката тако да није за очекивати да се реализација планираног проширења комплекса гробља може спровести како је то предвиђено претходним Планом детаљне регулације за комплекс гробља.

Земљиште обухваћено овим Планом 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. Образовање (основна школа „Свети Сава“, предшколске установе);
3. Здравствене установе (амбуланта);
4. Социјално становање;
5. Зоне заштитног зеленила (заштитно зеленило у пружним појасевима, ветрозаштитно зеленило на источној граници грађевинског реона и заштитни појас реке Надел);
6. Комуналне зоне и објекти (пијаца, гробље);
7. Спортско-рекреативне зоне (Спортски центар „Младост“ са језером Пескана);
8. Јавно зеленило (парковске површине)
9. Водене површине (отворени канали и река „Надел“)

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

| Бр. | Грађевинско земљиште | Површина | % |
|----------|--------------------------|------------------|---------------|
| I | Јавна намена | 221 69 97 | 38,20% |
| 1 | Саобраћајнице | 125 11 58 | 21,56% |
| 2 | образовање | 2 97 27 | 0,51% |
| 3 | здравствене установе | 0 30 17 | 0,05% |
| 4 | социјално становање | 0 16 09 | 0,03% |
| 5 | зоне заштитног зеленила | 13 97 72 | 2,41% |
| 6 | комуналне зоне и објекти | 50 79 52 | 8,75% |
| 7 | спорт и рекреација | 15 55 79 | 2,68% |
| 8 | јавно зеленило | 8 69 12 | 1,50% |

| | | | |
|----|--|------------------|----------------|
| 9 | водене површине | 4 12 71 | 0,71% |
| II | Остала намена * | 358 59 92 | 61,80% |
| | Укупна површина грађевинског земљишта | 580 29 89 | 100,00% |

Напомена: У рубрици **Остала намена*** подразумевају се и површине које су предвиђене за израду планова детаљне регулације којима ће се тачно разврстати површине јавне и остале намене.

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

- од 1 до 341 саобраћајнице.
- О1 до О3 – образовне установе
- З1 – здравствена установа
- СС1 – социјално становање
- ЗЗ1 до ЗЗ12 – зоне заштитног зеленила
- Од КЗ1 до КЗ2 – комуналне зоне
- СР1 - спорт и рекреација
- ЈЗ1 до ЈЗ9 – парковско зеленило
- Од В1 до В14 – водене површине

Карта број 7 - Подела земљишта на јавно и остало из овог Плана је основ за израду пројекта препарцелације за потребе експропријације земљишта за формирање јавних површина. Обзиром да је овај План рађен на дигиталним копијама катастарских планова, тачност Плана је потребно узети са резервом, јер су пројектоване координате осовинских тачака саобраћајница, као и осталих тачака које служе за одређивање граница простора јавне намене пројектоване са почетном тачношћу од ± 20 цм, па се таква одступања у природи од пројектованих граница могу сматрати небитним.

Грађевинска парцела број 1 приказана на карти број 7, са парцелом 2 која је приказана на карти број 7 – Подела земљишта на јавно и остало из Плана генералне регулације целина 5 у Панчеву, формира као јединствена парцела пружног појаса.

Парцела број В14 приказана на карти број 7, са парцелом В1(в) која је приказана на карти број 7 – Подела земљишта на јавно и остало из Плана генералне регулације целина 5 у Панчеву, формира се као јединствена парцела реке Надел.

У следећим табелама наведене су катастарске парцеле К.О. Панчево, које улазе у целости или делом своје површине у формирање површина јавне намене.

Саобраћајнице

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|--|---------------------------|----------|
| 1 | железничка пруга - формира јединствену парцелу са парцелом 2 из ПГР Целина 5 | 8106/18 | 4 66 35 |
| 2 | пруга Панчево - Вршац | 8105/1 | 1 60 99 |
| 3 | пруга Панчево - Вршац | 13929 | 2 05 91 |
| 4 | пруга Панчево - Вршац | 13929 | 0 82 68 |
| 5 | железничка пруга | 14014/1,4,5, 2319/2, 2254 | 1 05 23 |
| 6 | железничка пруга | 14015 | 0 72 80 |
| 7 | ул. Новосељански пут | обрађено у ПГР Целина 5 | 0 39 67 |
| 8 | ул. Новосељански пут | обрађено у ПГР Целина 5 | 5 60 85 |
| 9 | ул. Новосељански пут | обрађено у ПГР Целина 5 | 6 84 17 |
| 10 | ул. Стевана Шупљикца | обрађено у ПГР Целина 1 | 4 45 34 |
| 11 | ул. Баваништански пут | обрађено у ПГР Целина 2 | 6 29 00 |
| 12 | ул. Баваништански пут | обрађено у ПГР Целина 6 | 4 72 02 |

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|-------------------------|--|----------|
| 13 | планирана саобраћајница | 2042, 2043, 2041/1, 8141, 8106/18, 2376/2, 2375/2, 2374/3, 2372/2, 2371, 2368/2, 2367/2, 2363/2, 2362/2, 2357, 2356, 2355, 2354, 2351, 2349, 2346, 2344, 2342, 2341, 2340/1,4,5, 2328, 2329, 2330 | 1 50 62 |
| 14 | планирана саобраћајница | 2043 | 0 10 18 |
| 15 | ул. Л. Толстоја | 2333/1 | 0 30 89 |
| 16 | ул. Црногорска | 14014/1, 2318/2 | 0 24 18 |
| 17 | планирана саобраћајница | 2319/2 | 0 01 02 |
| 18 | ул. Херцеговачка | 2254, 2319/2,4, 2322/1,2,3, 2323/31,33, 14014/1, 2253/1, 2244/2,4,5, 2243/1,5, 2242/1, 2239/1, 2237/2 | 0 09 85 |
| 19 | ул. Србијанска | 8033, 4791/4,6, 4792/2, 4793/1,3, 4794/2,3, 4795/2,3, 4796, 4798/3,4, 4800/1,2, 2216/1,3, 2217/1, 2218/2,4,6, 2215/2, 2214/5, 2213/2, 2211/3,12,13, 2209/2,4, 2208/2, 2206/5, 2205/5,6, 2204/2, 2202/3,4, 2201/3,4,5, 2199/5, 2198/6, 2197/5, 2195/5, 2196/2,3, 2194/8,9, 2193/1,12, 2192/5,6, 2191/3, 2190/7, 2189/1, 2187/1,2, 2186/1,3, 2185/1, 2182/1,2, 2183/1,2, 2181/1,2, 2178/14, 14001/2, 13993/2, 13353/2, 14015, 14014/1, 2173/2, 2174/2, 2175/1, 2176/1,3, 2177/4, 2169/2, 8032/2, 2221/3,5,6,7,15,16, 2222/5,6, 2224/1,2, 2225/1, 2219/2, 2227/6, 2228, 2232, 2233, 2237/3, 2254, 2323/1,2,3,4,5,6,7,8,10,31,32 | 0 79 10 |
| 20 | планирана саобраћајница | 2221/3, 2222/4,6, 2224/1,2, 2225/1,2,3, 2226/1, 2227/2, 2229/3 | 0 12 75 |
| 21 | ул. Војвођанска | 8032/2, 2160/2, 2161/2, 2164/1, 2165, 2167/9,10, 2169/2,3,4, 2223/1,2, 2222/1,2, 2221/2,4,12,14,16 | 0 11 82 |
| 22 | планирана саобраћајница | 2177/4, 2170/9,10 | 0 07 78 |
| 23 | планирана саобраћајница | 2202/6, 2201/1-4, 2199/5,6 | 0 07 51 |
| 24 | планирана саобраћајница | 2208/1, 2207/1,7,8, 2206/3,7, 2205/10,11, 2204/4, 2202/5,6, 2200, 2201/1,2, 2199/2,6, 2198/5,7,8, 2197/7, 2195/6,7, 2194/7,11-13, 2193/6,10, 2192/9,10, 2191/5, 2190/5, 2189/4,5, 2188/11, 2185/5, 2184/2,3,7,14 | 0 52 79 |
| 25 | планирана саобраћајница | 2184/1-6 | 0 05 35 |
| 26 | планирана саобраћајница | 2200, 2199/7 | 0 08 02 |

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|-------------------------|---|----------|
| 27 | ул. Банијска | 8034/1, 2318/2, 8106/18, 4791/1,2,4, 4792/1,3, 4793/1,2, 4794/1, 4795/1,4, 4797/4, 4799/2,3, 4800/3,4, 2216/6, 2217/2,3, 2218/5,8,13, 2215/5, 2214/4, 2212, 2211/1,5, 2210/3,4,8, 2207/5,6, 2206/6, 2205/7, 2204/5, 2203/3,4, 2200, 2199/7, 2198/1,2, 2197/6, 2195/9,10, 2194/14-16, 2193/8,9, 2192/11,12, 2191/7, 2190/6, 2189/6, 2188/9, 2185/12, 2184/1, 2180/2, 2179/1,2, 2178/2,3, 14001/2, 4936/39,40, 8034/2, 4918/2, 4914/1,9, 4911/2, 4909/1, 4905/1, 4904/2, 4903/2,3,4, 4898/1,2, 4897/2,3,9, 4893/7,27,29,50, 4890/11,13,28, 4889/3,5, 4888/1, 4887/2, 4886/5,9,10,30, 4885/1,4,10, 4884/1,2, 4883/1, 4881/3, 4880/4,5, 4878/4, 4876, 4875/4,5, 4874, 4873, 4869/6-8, 4868/3-5,7, 4801/2-6, 4802/19, 4804/2, 4805/2, 4807/1, 4806/1, 4811/10,11, 4812/1,5, 4813/3, 4814 | 1 00 98 |
| 28 | планирана саобраћајница | 8106/18 | 0 06 81 |
| 29 | планирана саобраћајница | 8106/18, 4815, 4813/3, 4812/1, 4811/1-3, 4806/3,4, 4808/1, 4807/2, 4804/6,7,11,12 | 0 13 97 |
| 30 | планирана саобраћајница | 4806/3,4, 4809/2 | 0 09 09 |
| 31 | планирана саобраћајница | 4811/1, 4812/1, 4813/2, 4817/1,2, 4821, 4824, 4829/1,2, 4830, 4832/1,3 | 0 13 20 |
| 32 | планирана саобраћајница | 4868/3,5,6, 4870/1, 4872/8, 4875/1,5,6, 4878/2, 4880/2, 4881/4, 4883/2, 4886/1,2,3,4 | 0 20 77 |
| 33 | планирана саобраћајница | 4870/1,4 | 0 05 90 |
| 34 | планирана саобраћајница | 4870/4, 4872/2, 4875/9, 4877/3, 4878/2, 4879/2, 4880/1, 4881/2, 4883/2, 4886/1,3,32 | 0 16 34 |
| 35 | ул. Македонска | 4886/3,8-12, 4885/4,10 | 0 41 78 |
| 36 | планирана саобраћајница | 4886/6,11,27,30, 4887/9, 4888/1, 4889/3,5, 4890/11,18 | 0 07 16 |
| 37 | планирана саобраћајница | 4890/3-10,12,13,25-27 | 0 08 58 |
| 38 | планирана саобраћајница | 4886/6,7,12, 4888/2, 4889/2, 4890/19,25, 4893/13,24,46,47,49 | 0 12 75 |
| 39 | планирана саобраћајница | 4895, 4894/1, 4896/3,4, 4897/1,7-10 | 0 35 75 |
| 40 | планирана саобраћајница | 4897/5,7, 4898/2,7, 4902/1,3,4,8, 4903/7, 4904/3, 4905/5, 4909/5, 4910/3, 4911/4, 4912/5, 4913/3, 4914/7, 4917/3, 4919/3, 4922/4, 4923/5, 4924/8, 4929/4,7, 4930, 4931, 4934/1 | 0 27 45 |
| 41 | планирана саобраћајница | 4934/1, 4933/2, 4932/2,3, 4931 | 0 14 90 |
| 42 | планирана саобраћајница | 4896/3,5, 4898/4,5, 4901/1, 4900, 4904/1, 4905/3, 4909/3, 4910/8, 4911/1, 4912/4, 4914/2, 4917/1,8, 4920, 4921, 4922/2, 4923/3, 4924/1, 4926/1, 4927/1,2, 4928/1,3, 4932/1 | 0 22 09 |
| 43 | планирана саобраћајница | 4933/4, 4936/1,2,25,26,41, 14001/2 | 0 12 41 |

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|-------------------------|--|----------|
| 44 | ул. Козарачка | 14015, 14001/2, 13353/2, 13993/2, 13347/5, 13346/2, 13345/6,7, 13343/4, 13342, 13338, 13337/2, 13336/4, 13334/5, 13333/5-10, 13330/1, 13329/2, 13328/4, 13327/7, 13326/12-16, 13325/3, 13324/3,4, 8034/1, 2178/1,2,7-11 | 0 81 04 |
| 45 | планирана саобраћајница | 13330/1, 13329/2, 13328/2, 13327/4, 13326/3,4,6,8,10 | 0 14 00 |
| 46 | планирана саобраћајница | 13325/2,3, 13323/1 | 0 14 79 |
| 47 | планирана саобраћајница | 13334/1, 13335/1,3, 13337/1,7, 13339/1, 13341, 13343/1, 13345/1, 13346/1, 13347/1,3, 13993/1, 13348, 13355, 13356, 13358, 13360, 13361/2, 13362/3, 13363/2, 13364/2, 13367, 13368, 13371/1,2, 13372, 13378, 13383/1,2, 13384, 13389/14, 13391, 13395 | 0 58 71 |
| 48 | планирана саобраћајница | 13371/2, 13373, 13377, 13383/1,2, 13384, 13389/3,8,13, 13391, 13395 | 0 22 68 |
| 49 | планирана саобраћајница | 13358-13360, 13362/1,2, 13363/1, 13364/1,3, 13367, 13368, 13371/1,3 | 0 14 25 |
| 50 | ул. Козарачка | 14001/1, 2172/6, 13362/1,4, 13357-13360 | 0 20 25 |
| 51 | планирана саобраћајница | 13357, 13358 | 0 08 12 |
| 52 | планирана саобраћајница | 13358 | 0 15 85 |
| 53 | планирана саобраћајница | 13993/1, 13347/3 | 0 15 07 |
| 54 | ул. Херцеговачка | 8029/1, 2044, 2305-2308, 2310-2313, 2314/1-7 | 0 78 29 |
| 55 | ул. Македонска | 8029/1, 2044, 2046 | 0 21 70 |
| 56 | ул. Стишка | 2055/2, 2057, 2058, 8026/1, 2074, 2077, 2078/1 | 0 39 12 |
| 57 | ул. Приморска | 2077, 2080, 2081/2,5, 2083/2,10, 2084/6, 2085/7,10, 2086/8,10,12, 2088/4, 2090/4,12, 2092/6, 2093/3, 2303/5, 2304/7 | 0 22 76 |
| 58 | ул. Бококторска | 2078/1, 2080, 2081/1,6, 2083/7,9, 2084/5, 2085/6,9, 2086/7,9, 2088/3, 2090/3,11, 2092/5, 2093/2, 2303/4, 2304/6 | 0 28 25 |
| 59 | планирана саобраћајница | 2302/1,2, 2106/3,4 | 0 24 61 |
| 60 | ул. Приморска | 2302/7, 2301/4, 2300/4, 2298/8,11, 2297/5, 2296/5, 2295/9,12, 2294/5, 2293/5, 2292/7,11, 2291/5, 2278/1 | 0 21 19 |
| 61 | ул. Бококторска | 2302/6, 2301/5, 2300/3, 2298/7,10, 2297/4, 2296/4, 2295/8,11, 2294/4, 2293/4, 2292/6,10, 2291/4, 2278/1 | 0 26 51 |
| 62 | ул. Сремска | 2278/1 | 0 30 82 |
| 63 | ул. Приморска | 2278/1, 2289/4,14, 2288/6,9, 2287/1,2, 2285/1, 2281/2, 2282/3,5, 2267/7, 2265/2, 2264/1,2, 2263/2, 2262, 2260/3 | 0 25 10 |
| 64 | планирана саобраћајница | 2267/6, 2265/2, 2264/5, 2263/9, 2262, 2261/1, 2260/1 | 0 11 48 |
| 65 | планирана саобраћајница | 2268/1,4 | 0 07 14 |
| 66 | планирани паркинг | 2268/1,4 | 0 11 80 |

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|-------------------------|---|----------|
| 67 | ул. Македонска | 14806, 2046, 2048/2,10, 2050/3, 2051/1, 2052/3, 2053/2, 2055/2, 2057, 2058, 2060/2, 2061/6, 2062/2, 2063/6, 2066/3, 2068/1,2, 2070/1,2, 2094/3, 2097/2, 2100/2, 2104, 2106/2,3, 2107/8,9, 2108/4,8, 2109/4,5, 2110/3,7, 2111/1,2,5,17, 2280/5, 2278/1, 2277/1, 2276/1, 2275/1, 2274/2, 2273/1, 2272/1, 2271/8, 2270/1, 2268/1, 2269/6, 2264/5, 2263/5, 2262, 2261/1, 2260/1 | 2 15 60 |
| 68 | пешачка стаза | 14802 | 0 02 03 |
| 69 | ул. Крајишка | 14801 | 0 04 99 |
| 70 | пешачка стаза | 14800 | 0 01 54 |
| 71 | ул. Семберијска | 14799 | 0 09 24 |
| 72 | пешачка стаза | 14798 | 0 02 03 |
| 73 | ул. Топличка | 14797 | 0 05 00 |
| 74 | пешачка стаза | 14796 | 0 01 53 |
| 75 | ул. Мачванска | 14795 | 0 09 23 |
| 76 | пешачка стаза | 14793 | 0 02 03 |
| 77 | ул. Стражиловачка | 14792 | 0 05 00 |
| 78 | пешачка стаза | 14791 | 0 02 03 |
| 79 | ул. Босанска | 14794, 14804/5 | 0 68 26 |
| 80 | пешачка стаза | 14779 | 0 05 42 |
| 81 | ул. Крајишка | 14780 | 0 13 07 |
| 82 | пешачка стаза | 14781 | 0 05 56 |
| 83 | ул. Семберијска | 14782 | 0 22 23 |
| 84 | пешачка стаза | 14783 | 0 05 84 |
| 85 | ул. Топличка | 14784 | 0 12 12 |
| 86 | пешачка стаза | 14785 | 0 05 00 |
| 87 | ул. Мачванска | 14786 | 0 21 32 |
| 88 | пешачка стаза | 14787 | 0 05 83 |
| 89 | ул. Стражиловачка | 14788 | 0 12 33 |
| 90 | пешачка стаза | 14789 | 0 05 27 |
| 91 | планирана саобраћајница | 14790 | 0 05 89 |
| 92 | ул. Нова Козарачка | 522, 521/29, 14804/5, 2116/3, 2118/1 | 1 62 84 |
| 93 | пешачка стаза | 14804/5 | 0 05 83 |
| 94 | ул. Хумска | 14777 | 0 22 80 |
| 95 | пешачка стаза | 14775 | 0 05 66 |
| 96 | ул. Рашка | 14774 | 0 12 13 |
| 97 | пешачка стаза | 14773 | 0 04 91 |
| 98 | ул. Далматинска | 14772 | 0 21 72 |
| 99 | пешачка стаза | 14771 | 0 06 06 |
| 100 | ул. Јадранска | 14769 | 0 12 17 |
| 101 | пешачка стаза | 14768 | 0 05 39 |
| 102 | ул. Војвођанска | 14767 | 0 20 18 |
| 103 | ул. Бачванска | 2046, 14806, 14766, 14804/5 | 0 67 32 |
| 104 | планирана саобраћајница | 2105, 2106/1,2 | 0 08 41 |
| 105 | планирана саобраћајница | 2278/1 | 0 10 65 |

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|-------------------------|--|----------|
| 106 | ул. Војвођанска | 2046, 8030, 14766, 2047/4, 2049/2, 2052/4, 2053/3, 2054/2, 2056, 2059/2, 2061/7,8, 2062/1, 2063/3, 2064/2, 2067, 2069/1,2, 2095/2, 2096/2, 2099/1, 2103, 2105, 2107/4,5, 2108/3, 2109/1, 2110/2,3,4, 2111/8,10, 2280/2, 2279, 2280/3, 2278/4, 2277/4, 2276/4, 2275/5, 2274/4, 2273/4, 2272/2, 2271/4, 2270/2, 2269/7, 2264/3, 2263/7, 2260/1, 803, 2119/14, 2112/8, 519/4, | 0 79 65 |
| 107 | пешачка стаза | 14754 | 0 05 55 |
| 108 | ул. Јадранска | 14755 | 0 17 06 |
| 109 | пешачка стаза | 14756 | 0 07 13 |
| 110 | ул. Далматинска | 14757 | 0 25 63 |
| 111 | пешачка стаза | 14760 | 0 05 87 |
| 112 | ул. Рашка | 14761 | 0 14 16 |
| 113 | пешачка стаза | 14762 | 0 05 66 |
| 114 | ул. Хумска | 14764 | 0 21 73 |
| 115 | пешачка стаза | 14765 | 0 04 98 |
| 116 | ул. Ђердапска | 14260 | 0 17 31 |
| 117 | пешачка стаза | 14259 | 0 06 91 |
| 118 | ул. Тимочка | 14261 | 0 25 83 |
| 119 | пешачка стаза | 14257 | 0 05 85 |
| 120 | ул. Златарска | 14256 | 0 14 18 |
| 121 | пешачка стаза | 14255 | 0 05 60 |
| 122 | ул. Мирочка | 14254 | 0 22 74 |
| 123 | пешачка стаза | 14253 | 0 05 09 |
| 124 | ул. Опленачка | 14258, 14804/5 | 0 48 95 |
| 125 | пешачка стаза | 14242 | 0 05 12 |
| 126 | ул. Мирочка | 14243 | 0 11 88 |
| 127 | пешачка стаза | 14244 | 0 03 16 |
| 128 | ул. Златарска | 14245 | 0 07 67 |
| 129 | пешачка стаза | 14246 | 0 03 15 |
| 130 | ул. Тимочка | 14247 | 0 11 88 |
| 131 | пешачка стаза | 14248 | 0 03 16 |
| 132 | планирана саобраћајница | 14249, 14804/5 | 0 26 13 |
| 133 | пешачка стаза | 14048 | 0 02 53 |
| 134 | пешачка стаза | 14250 | 0 01 40 |
| 135 | пешачка стаза | 14036 | 0 02 53 |
| 136 | ул. Златарска | 14251 | 0 03 49 |
| 137 | пешачка стаза | 14252 | 0 01 39 |
| 138 | планирана саобраћајница | 4802/6,11,17,19, 4803/7,8,13, 4804/2 | 0 19 25 |
| 139 | ул. Топчидерска | 14265, 14804/5 | 0 45 19 |
| 140 | ул. Сремска | 2112/8, 2119/14, 2118/1 | 0 46 68 |
| 141 | ул. Славонска | 2118/62 | 0 19 25 |
| 142 | ул. Банатска | 2118/4, 8031 | 0 26 80 |
| 143 | ул. Шумадијска | 2117, 2118/40, 8031 | 0 23 49 |
| 144 | ул. Фрушкогорска | 2118/21 | 0 24 46 |
| 145 | планирана саобраћајница | 2117, 2118/2, 8031 | 0 19 28 |
| 146 | планирана саобраћајница | 2122/1, 8031 | 0 09 26 |

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|-------------------------|--|----------|
| 147 | планирана саобраћајница | 8031, 2123/8,10,12,13,15, 2124/1 | 0 06 86 |
| 148 | ул. Сремска | 2118/1, 2116/3, 2122/1, 13971/11, 2124/4,11, 2123/3,4,6,14,19,22 | 0 22 31 |
| 149 | ул. Топчидерска | 14804/5, 2116/3, 519/6, 13971/11, 2123/2,3,4,23, 2124/6,7,10,15 | 0 24 53 |
| 150 | ул. Опленачка | 14804/5, 519/5, 13971/11 | 0 24 52 |
| 151 | ул. Велебитска | 15073 | 0 15 48 |
| 152 | пешачка стаза | 15074 | 0 06 41 |
| 153 | ул. Озренска | 15076, 15077 | 0 24 95 |
| 154 | ул. Осоговска | 15085 | 0 12 00 |
| 155 | пешачка стаза | 15084 | 0 05 85 |
| 156 | ул. Горњачка | 15081 | 0 18 84 |
| 157 | пешачка стаза | 15080 | 0 05 09 |
| 158 | ул. Бачванска | 15087, 14804/5 | 0 29 11 |
| 159 | пешачка стаза | 14974 | 0 06 00 |
| 160 | ул. Осоговска | 15092 | 0 17 63 |
| 161 | пешачка стаза | 15090 | 0 04 55 |
| 162 | ул. Горњачка | 15089 | 0 10 31 |
| 163 | ул. Букуљска | 15088 | 0 30 41 |
| 164 | пешачка стаза | 15095 | 0 08 19 |
| 165 | ул. Церска | 15096 | 0 24 05 |
| 166 | пешачка стаза | 15099 | 0 06 08 |
| 167 | ул. Јастребачка | 15100 | 0 14 71 |
| 168 | ул. Копаоничка | 15101, 518/1 | 0 41 68 |
| 169 | пешачка стаза | 15102 | 0 01 20 |
| 170 | ул. Шарпланинска | 518/1, 13971/1,4,6,11, 15093, 14980-14993, 15086, 15087, 14872-14878, 11861, 15079, 15077, 14856-14866, 11870/2,3,6, 11868/1,17, 11871/1, 11872, 11873/1, 11874/1, 11875, 11876/9, 11885, 11877/1,2,11, 11878, 11879/6, 11880/3, 11884/1,2, 11882, 13929 | 1 40 94 |
| 171 | планирана саобраћајница | 11879/10 | 0 03 84 |
| 172 | планирана саобраћајница | 11878, 11879/6,10 | 0 19 74 |
| 173 | планирана саобраћајница | 11878, 11877/4,5 | 0 03 40 |
| 174 | планирана саобраћајница | 11885, 11877/1,3,4,5,10,15, 11876/1-4,7,8,10,13,15,16 | 0 23 65 |
| 175 | планирана саобраћајница | 11876/8, 11875, 11874/1, 11873/1, 11872, 11871/1, 11868/7,20 | 0 15 37 |
| 176 | планирана саобраћајница | 11876/13, 11875, 11874/2, 11873/2, 11872, 11871/2,3, 11868/11,23 | 0 13 00 |
| 177 | планирана саобраћајница | 11868/1,16, 11870/1-3,7 | 0 52 65 |
| 178 | планирана саобраћајница | 11885, 11886, 11853/11, 11854/10,23, 11855/12,16, 11856/3,7, 11858/13,17, 11859, 11860, 11862, 11864-11869, 11870/1,7, 11868/15,16,24,25, 11871/2,3, 11872, 11873/2, 11874/2 | 0 51 15 |
| 180 | планирана саобраћајница | 11859, 11860, 11862, 11864-11869, 11870/1,7 | 0 11 13 |
| 181 | планирана саобраћајница | 11859, 11860, 11862-11869, 11870/1,3 | 0 13 80 |

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|-------------------------|---|----------|
| 182 | планирана саобраћајница | 11859-11869, 11870/1,3 | 0 14 18 |
| 183 | планирана саобраћајница | 11858/17 | 0 14 20 |
| 185 | планирана саобраћајница | 11856/2,3, 11855/2,17 | 0 24 27 |
| 186 | планирана саобраћајница | 11855/2,12, 11854/10 | 0 24 90 |
| 187 | ул. Шарпланинска | 13985, 11832/1,2, 11833, 11834, 11835/2, 11836, 11837/1,7, 11838/2, 11839, 11816/2, 11815/3,8, 11814/1,5, 11813/11, 11812/3,4, 11811, 11810/2, 11809/2,5, 11808/4,5,8,15,20, 11807/2, 11804/11, 11853/1 | 0 52 67 |
| 188 | планирана саобраћајница | 11804/6, 11806/2, 11805/1,7,8,19, 11807/1,6,9, 11808/1,13,23,26-28,38, 11809/5, 11810/4, 11811, 11812/3, 11813/15, 11814/1,2, 11815/2,13,14, 11816/1,9, 11818/22,24,26,34,39-41 | 0 34 38 |
| 189 | планирана саобраћајница | 11805/1,15-18,20 | 0 04 53 |
| 190 | планирана саобраћајница | 11804/7,8, 11805/15,17,18, 11807/5,6 | 0 06 83 |
| 191 | планирана саобраћајница | 11807/2-6,10, 11808/13,16,20,23-25 | 0 13 66 |
| 192 | планирана саобраћајница | 11808/15-21,25 | 0 04 35 |
| 193 | планирана саобраћајница | 11808/4-6,8-10 | 0 03 35 |
| 194 | планирана саобраћајница | 11809/2,3,5 | 0 04 20 |
| 195 | планирана саобраћајница | 11808/7,14,24,26,30, 11809/5 | 0 05 59 |
| 196 | планирана саобраћајница | 11811 | 0 30 81 |
| 197 | планирана саобраћајница | 11814/1,2, 11812/3, 11813/8,9, 11815/2,7,12,13, 11816/7 | 0 07 21 |
| 198 | планирана саобраћајница | 11814/1,3-5, 11813/6,9-11 | 0 08 93 |
| 199 | планирана саобраћајница | 11815/3-12 | 0 08 96 |
| 200 | планирана саобраћајница | 11818/39, 11816/2-9 | 0 15 45 |
| 201 | планирана саобраћајница | 11818/24,41 | 0 15 98 |
| 202 | планирана саобраћајница | 11818/26,35, 11852/2,4-6 | 0 30 12 |
| 203 | планирана саобраћајница | 11844, 11849, 11850, 11851/1, 11852/2 | 0 05 58 |
| 204 | планирана саобраћајница | 11851/1, 11850 | 0 24 03 |
| 205 | планирана саобраћајница | 11841/1, 11845, 11846, 11848, 11850 | 0 06 62 |
| 206 | планирана саобраћајница | 11839, 11838/1-3 | 0 86 10 |
| 207 | планирана саобраћајница | 11837/1,2,7, 11836, 11835/2, 11834, 11833, 11832/1,2 | 0 20 98 |
| 208 | планирана саобраћајница | 11832/1, 11891, 13985 | 0 38 54 |

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|-------------------------|--|----------|
| 209 | планирана саобраћајница | 13985 | 0 09 53 |
| 210 | планирана саобраћајница | 11949/2, 11950/19,20,25,26,31,32,37,38,43,44,49,50,55,56,61 | 0 20 82 |
| 211 | планирана саобраћајница | 11831/1, 11955/1, 11954/1,3, 11951/2, 11950/47,48 | 0 10 37 |
| 212 | планирана саобраћајница | 11949/2, 11948/4,5, 11947, 11946/2 | 0 06 26 |
| 213 | планирана саобраћајница | 11949/2, 11948/4,5, 11947, 11946/2, 11945, 11944/2 | 0 18 72 |
| 214 | планирана саобраћајница | 11831/1, 11955/1, 11952/1,2, 11951/2, 11950/35,36,39,40 | 0 10 37 |
| 216 | планирана саобраћајница | 11831/1, 11955/1,2, 11952/1, 11951/2, 11950/27,28 | 0 10 37 |
| 217 | планирана саобраћајница | 11949/2, 11948/3, 11947, 11946/2 | 0 07 00 |
| 218 | планирана саобраћајница | 11945 | 0 12 08 |
| 219 | планирана саобраћајница | 11837/4, 11836, 11835/2,3, 11834, 11833, 11832/1,2, 11831/1, 11955/1,2, 11953/3, 11951/2,3, 11950/16-19, 11949/1,2, 11948/7,10, 11947, 11946/2, 11945, 11944/3,4, 11943/1, 11942, 11941, 11940/1,2 | 0 30 62 |
| 220 | планирана саобраћајница | 11878, 11877/8,9, 11885, 11886, 11887/2, 11888- 11890, 11893, 11894, 11895/1-3,5,6, 13985, 11948/4,5, 11947, 11946/2, 11945, 11944/2, 11943/1, 11942, 11941, 11940/1,2, 11939, 11938, 13929 | 0 97 98 |
| 221 | планирана саобраћајница | 11945 | 0 07 04 |
| 222 | планирана саобраћајница | 11945 | 0 05 96 |
| 223 | планирана саобраћајница | 11945, 11946/1, 11947, 11948/2,6,8, 11949/1, 11950/13-16, 11951/3-5, 11953/2, 11955/1,2, 11831/2, 11832/1,2, 11833, 11834, 11835/1,3, 11836, 11837/5,6 | 0 20 90 |
| 224 | планирана саобраћајница | 11949/1, 11950/3,6,9,10,15 | 0 05 99 |
| 225 | планирана саобраћајница | 11844, 11849, 11850, 11851/1, 11852/2 | 0 05 57 |
| 226 | планирана саобраћајница | 11818/15,24,26,38,41, 11817/2, 11816/1, 11815/2,14, 11814/1, 11813/14, 11812/1, 11811, 11810/1, 11808/1,13,27,35, 11809/11, 11807/1, 11805/2,7-12,22 | 0 31 09 |
| 227 | планирана саобраћајница | 11814/1 | 0 06 81 |
| 228 | планирана саобраћајница | 11807/1, 11808/1,13,27,33, 11809/9, 11810/1, 11811, 11812/1, 11813/13, 11814/1, 11815/2,14, 11816/1, 11817/2, 11818/5,15,24,26,41, 11852/2 | 0 35 68 |
| 229 | планирана саобраћајница | 11852/2 | 0 02 68 |
| 230 | планирана саобраћајница | 11814/1 | 0 06 59 |
| 231 | ул. Кајмакчаланска | 13984, 13929 | 0 68 31 |
| 232 | планирана саобраћајница | 11819/3,9,11,14 | 0 10 22 |

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|-------------------------|--|----------|
| 233 | планирана саобраћајница | 11819/11,12, 11821/6,8, 11822/3,6-8, 11823/7,11-13, 11824/3,7,8,13,17, 11826/1,17, 11825/1 | 0 17 28 |
| 234 | планирана саобраћајница | 11827/6,7 | 0 09 94 |
| 235 | планирана саобраћајница | 11827/4,5,8,9, 11956/2, 11957/2, 11958/2, 11959/1, 11960/1, 11961/1,2, 11963/3,13 | 0 16 22 |
| 236 | планирана саобраћајница | 11964 | 0 33 21 |
| 237 | планирана саобраћајница | 11967/4 | 0 04 00 |
| 238 | планирана саобраћајница | 11968/2 | 0 03 41 |
| 239 | планирана саобраћајница | 11964, 11965/1,3, 11966/2-4, 11967/2-4, 11968/1-3, 11969/1,2, 11970/1, 11971/1,3-5, 11972, 11973/5, 11974, 11975/2,3, 11976, 11977/1-4, 11978, 11979 | 0 23 51 |
| 240 | планирана саобраћајница | 13929, 11976, 11977/1-4, 11978, 11979, 11982, 11983/2, 11985, 12000, 11987/1-3, 12021/1-3, 12024/1,2, 12025/1,2, 12026/1,2, 12027/1,2 | 0 87 44 |
| 241 | планирана саобраћајница | 11819/3, 11821/1,2,20, 11822/2, 11823/3,7,9,17, 11824/12,13,15,16, 11826/1,16,17, 11827/4-6, 11829/1, 11830/2, 11956/1,4, 11958/7, 11959/1, 11960/1, 11961/1, 11962/1, 11963/1,7,10,12 | 0 34 38 |
| 242 | планирана саобраћајница | 11819/2-4, 11821/1,2,18, 11822/2, 11823/3,7,9,17, 11824/5,12 | 0 21 20 |
| 243 | планирана саобраћајница | 11826/1-17, 11825/2,5,9,10,14,15 | 0 24 30 |
| 244 | планирана саобраћајница | 11823/18,22, 11824/1,9,12,14 | 0 02 66 |
| 245 | планирана саобраћајница | 11827/1,6 | 0 31 33 |
| 246 | планирана саобраћајница | 11827/4,5, 11829/1, 11830/1, 11956/1 | 0 08 27 |
| 247 | планирана саобраћајница | 11827/2,3, 11829/1, 11830/1, 11956/1, 11957/3 | 0 09 50 |
| 248 | планирана саобраћајница | 11957/1,3,4, 11958/1,3-7 | 0 16 69 |
| 249 | планирана саобраћајница | 11961/1 | 0 04 83 |
| 250 | планирана саобраћајница | 11959/1, 11960/1, 11961/1, 11962/1, 11963/1 | 0 05 49 |
| 251 | планирана саобраћајница | 11958/1, 11959/1, 11960/1, 11961/1, 11962/1 | 0 09 34 |
| 252 | планирана саобраћајница | 11963/1-7,10,11,14-16 | 0 13 63 |
| 253 | планирана саобраћајница | 11964, 11965/1,2, 11966/1, 11967/9,10 | 0 08 08 |
| 254 | планирана саобраћајница | 11968/1, 11967/1,4-15 | 0 13 41 |
| 255 | планирана саобраћајница | 11964, 11965/1,2, 11966/1, 11967/4,5 | 0 02 47 |
| 256 | планирана саобраћајница | 11969/2, 11970/1-3 | 0 21 22 |
| 257 | планирана саобраћајница | 11968/1, 11969/2,7, 11970/1, 11971/1,2, 11972, 11973/4, 11974, 11975/2,10, 11976, 11977/1-4, 11978, 11979 | 0 18 23 |

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|-------------------------|---|----------|
| 258 | планирана саобраћајница | 11970/2, 11971/1,2, 11972, 11973/2,6, 11974, 11975/8, 11976, 11977/1-4, 11978, 11979, 11982, 11983/2 | 0 26 67 |
| 259 | ул. Пелистерска | 12000 | 0 82 88 |
| 260 | планирана саобраћајница | 12002/1, 12005/1,4,5, 12006/2, 12007-12009, 12011/1, 12012/1, 12013, 12014, 12016/1, 12017/2, 12018/2 | 0 43 90 |
| 261 | планирана саобраћајница | 12002/15, 12003, 12004/7 | 0 05 07 |
| 262 | планирана саобраћајница | 12002/2,12, 12003, 12004/7 | 0 05 01 |
| 263 | ул. Пелистерски просек | 12005/5, 12004/1,3,4,7-13, 12006/2,5-8 | 0 15 90 |
| 264 | планирана саобраћајница | 12006/4, 12007, 12008, 12010, 12015/2,3, 12016/1 | 0 11 97 |
| 265 | планирана саобраћајница | 12024/1,2, 12021/1, 11987/1-5, 11986, 11987/8,10, 11988/4,7,8, 11989, 11990, 11991/4, 11992, 11993/9, 11999, 11996, 11995, 11994/1-10, 12020/4,6,7,18,24,25 | 0 45 37 |
| 266 | планирана саобраћајница | 11999, 12020/4, 12019/2, 12016/1, 12015/1,4, 12010, 12008, 12007, 12006/5, 12004/6, 11992, 11993/2 | 0 18 51 |
| 267 | планирана саобраћајница | 11993/9, 11991/1,4, 11990, 11989, 11998/2,9, 11987/10 | 0 16 27 |
| 268 | планирана саобраћајница | 11987/10 | 0 31 99 |
| 269 | планирана саобраћајница | 11987/1-5,10, 12021/1 | 0 17 51 |
| 270 | планирана саобраћајница | 11987/1-5,10, 12021/1, 12023, 12024/1, 12025/1, 12026/1 | 0 37 29 |
| 271 | планирана саобраћајница | 13929, 12032/2, 12029/1,2 | 0 30 86 |
| 272 | планирана саобраћајница | 12032/1,2, 12033/1, 12036, 12037/1,2, 12045, 12046/1-6, 12047 | 0 51 31 |
| 273 | планирана саобраћајница | 12038, 12044/2,3, 12046/1-6, 12047, 12048, 12049/1 | 1 28 30 |
| 274 | планирана саобраћајница | 13929, 12038, 12041, 12042, 12043/1,2,8,11, 12044/1, 12046/1 | 0 37 52 |
| 275 | планирана саобраћајница | 12042, 12043/8 | 0 35 99 |
| 276 | планирана саобраћајница | 13986 | 0 37 07 |
| 277 | планирана саобраћајница | 13929, 12148/2, 12147/1, 12146/1,4, 12144/1 | 0 22 35 |
| 278 | планирана саобраћајница | 12138/1, 12137/1 | 0 21 91 |
| 279 | планирана саобраћајница | 13125, 13993/1, 13057, 13992/1, 12381, 12380/1,2, 12379, 12378/2, 12377, 12376, 13991, 12299-12306, 13988, 12180-12184, 12179/1,2, 13987/1, 12128/2, 12129/2, 12130, 12131/1-3, 12132/1,3,4 | 4 61 80 |
| 280 | планирана саобраћајница | 12131/1, 12132/1,2, 12133/1, 12134/1, 12135, 12136/1, 12137/1, 12138/1, 12139/1,3, 12140/3, 12141/1,2, 12142/1, 12143/1, 12144/1, 12145/1,4,5,13, 12146/1, 12147/1, 12148/2 | 0 44 02 |

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|-------------------------|---|----------|
| 281 | планирана саобраћајница | 12131/2, 12132/7,9, 12133/2, 12134/2, 12135, 12136/2, 12137/2, 12138/2, 12139/2, 12140/2, 12141/3-5, 12142/2, 12143/2, 12144/2, 12145/2,3,6, 12146/2, 12147/2, 12148/1, 12149/1 | 0 45 79 |
| 282 | планирана саобраћајница | 12355, 13991, 12327, 12328/1, 13988, 12163, 12164, 13987/1, 12141/5, 12142/2 | 1 90 49 |
| 283 | планирана саобраћајница | 13987/1, 12142/2, 12143/2, 12144/2, 12145/2,3,14, 12146/2, 12147/2, 12148/1, 12149/1, 12150 | 0 30 82 |
| 284 | планирана саобраћајница | 13987/1, 12129/2, 12130, 12131/2, 12132/5,6,9, 12133/2, 12134/2, 12135, 12136/2, 12137/2, 12138/2, 12139/2, 12140/2, 12141/3,4, 12141/5 | 0 46 62 |
| 285 | планирана саобраћајница | 12343, 12344/1, 13991, 12339, 13988, 11927, 11928, 12152, 12153/1 | 1 72 50 |
| 286 | планирана саобраћајница | 11927, 12152, 12153/1-3, 12154-12159, 12160/1, 12161/1,2, 12162, 12163 | 0 34 63 |
| 287 | планирана саобраћајница | 12164-12170, 12171/1,2, 12172, 12173/1 | 0 35 97 |
| 288 | планирана саобраћајница | 12164-12170, 12171/1,2, 12172, 12173/1 | 0 35 99 |
| 289 | планирана саобраћајница | 12173/1,2 | 1 72 26 |
| 290 | планирана саобраћајница | 12173/2, 12174-12178, 12179/1,2, 12180, 12181 | 0 15 76 |
| 291 | планирана саобраћајница | 12164-12170, 12171/1,2, 12172, 12173/1 | 0 36 01 |
| 292 | планирана саобраћајница | 13988, 11927, 12152, 12153/2, 12154-12159, 12160/1, 12161/2, 12162, 12163, 12328/1,2, 12329/1-3, 12330-12333, 12334/1,2, 12335-12339 | 0 35 30 |
| 293 | планирана саобраћајница | 13988, 12164-12170, 12171/1,2, 12172, 12173/1, 12314-12321, 12322/1, 12323-12327 | 0 36 03 |
| 294 | планирана саобраћајница | 13988, 12173/2, 12174-12178, 12179/1,2, 12180-12184, 12306-12311, 12312/1,2, 12313 | 0 22 84 |
| 295 | планирана саобраћајница | 12328/1,2, 12329/1,2, 12330-12333, 12334/1,2, 12335-12339 | 0 35 00 |
| 296 | планирана саобраћајница | 12314-12321, 12322/1,2, 12323-12327 | 0 36 08 |
| 297 | планирана саобраћајница | 12303-12311, 12312/1,2, 12313 | 0 30 26 |
| 298 | планирана саобраћајница | 12314-12321, 12322/1,2, 12323-12327 | 0 36 10 |
| 299 | планирана саобраћајница | 13991, 12328/1,2, 12329/1,2, 12330-12333, 12334/1,2, 12335-12339, 12344/1,2, 12345/1, 12346-12354 | 0 34 70 |
| 300 | планирана саобраћајница | 13991, 12314-12321, 12322/1,2, 12323-12327, 12355, 12356/1,2, 12357-12365, 12366/1 | 0 36 12 |
| 301 | планирана саобраћајница | 13991, 12300-12311, 12312/1,2, 12313, 12366/2, 12367-12372, 12373/1,2, 12374-12376 | 0 37 73 |
| 302 | планирана саобраћајница | 12355, 12356/1,2, 12357-12365, 12366/1 | 0 36 14 |
| 303 | планирана саобраћајница | 12344/1,2, 12345/3,5, 12346-12355 | 0 34 40 |
| 304 | планирана саобраћајница | 12355, 12356/1,2, 12357-12365, 12366/1 | 0 36 16 |
| 305 | планирана саобраћајница | 12366/2, 12367-12372, 12373/1,2, 12374-12377, 12378/1,2, 12379 | 0 44 99 |

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|-------------------------|---|----------|
| 306 | планирана саобраћајница | 13992/1, 13395, 13090, 13057, 12343, 12344/1,2, 12345/2,3, 12346-12355, 12356/1,2, 12357-12365, 12366/1,2, 12367-12372, 12373/1,2, 12374-12377, 12378/1, 12379, 12380/1,2, 12381, 13087, 13088, 13089/1,2 | 1 28 83 |
| 307 | планирана саобраћајница | 13090, 13089/2, 13993/1, 13347/3 | 0 33 02 |
| 308 | планирана саобраћајница | 2315, 2318/1, 2256 | 0 08 88 |
| 309 | ул. Црногорска | 8105/1, 2256, 2318/1, 2257/1-3,5, 2258/1,3, 2259 | 0 22 71 |
| 310 | планирана саобраћајница | 2229/2, 2230/1, 2235/1, 2236/2, 2239/4, 2240/1, 2246/4, 2248, 2250/2, 2258/1 | 0 25 52 |
| 311 | ул. Војвођанска | 8032/1, 2135/4, 2138/4, 2140, 2141/2,3, 2142/2, 2149/3, 2150/3, 2151/4, 2152, 2153, 2154/1,2, 2155/3,21,23, 2156/1, 2158, 2225/4, 2226/2, 2227/3, 2229/1, 2230/4, 2235/3, 2236/3, 2239/4, 2240/2, 2246/2, 2248, 2249/2, 2258/2, 2259 | 0 24 41 |
| 312 | планирана саобраћајница | 2133/1, 2134, 2135/3,6, 2136/1,2, 2137/1,2 | 0 44 29 |
| 313 | планирана саобраћајница | 2130/1, 2131/2, 2132/1, 2133/1 | 0 04 24 |
| 314 | планирана саобраћајница | 2130/1, 2129, 2128/1,2,4,6-11,15 | 0 14 02 |
| 315 | планирана саобраћајница | 2135/6, 2138/8, 2139/1, 2141/1, 2142/3, 2149/1, 2150/1, 2151/1, 2152, 2153, 2154/1,2 | 0 13 87 |
| 316 | планирана саобраћајница | 2152 | 0 15 65 |
| 317 | планирана саобраћајница | 2137/1, 2138/8, 2144/2, 2148/1,2, 2146/2,4 | 0 26 79 |
| 318 | ул. Кордунашка | 2156/1, 2155/1, 2158, 2157/6 | 0 30 70 |
| 319 | планирана саобраћајница | 2157/2,6, 2159/2, 2160/1, 2161/7, 2162/7, 2163/1, 2166/2 | 0 08 21 |
| 320 | планирана саобраћајница | 2156/1, 2157/6, 2159/2, 2160/1, 2161/4, 2162/9, 2163/1, 2166/2, 2167/1, 2169/1,9, 2170/1,6 | 0 12 92 |
| 321 | ул. Козарачка | 14001/1, 13929, 13419/1, 13418/1,10, 13417/1, 13416/1, 13413, 13410, 13409, 13403/2, 13401/6, 13400/3, 13399, 13396/10, 13992/4, 13393/5, 13391, 13390/12, 13387, 13386, 13380/3, 13381, 13376/2, 13375/3, 13374, 13371/2, 13370, 13368, 13366/2, 13364/3,4, 2172/4, 2170/3-5,8, 2169/8,9, 2167/1, 2166/3, 2163/2, 2162/4, 2161/3, 2146/1,2,5, 2145/1,3-5, 2143/2, 2144/1, 2138/5, 2137/1 | 0 75 19 |
| 322 | планирана саобраћајница | 13401/6 | 0 09 42 |
| 323 | планирана саобраћајница | 13992/3,4, 13396/2-5, 13398, 13400/6, 13401/6, 13404/5, 13408, 13411/2,3, 13414, 13416/2 | 0 18 05 |
| 324 | планирана саобраћајница | 13992/4, 13396/1-3 | 0 04 74 |
| 325 | планирана саобраћајница | 13992/1-3, 13396/5,7-9 | 0 19 71 |
| 326 | планирана саобраћајница | 13992/1, 13396/9 | 0 16 37 |
| 327 | планирана саобраћајница | 13371/1,2, 13373, 13377, 13383/1,2, 13385, 13389/3,8, 13390/12,13, 13391, 13394/1, 13395, 13991/1, 13396/9, 13397, 13400/5, 13401/1, 13405, 13406, 13411/4, 13414, 13416/2 | 0 41 82 |

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|-------------------------|--|------------------|
| 328 | планирана саобраћајница | 13371/2, 13373, 13377, 13383/1,2, 13384, 13389/3,8, 13390/12,13, 13391, 13395 | 0 18 79 |
| 329 | планирана саобраћајница | 12341, 13396/9, 13397, 13400/5, 13401/1, 12342/5-10 | 0 30 16 |
| 330 | планирана саобраћајница | 13417/1-3, 13418/1 | 0 67 15 |
| 331 | планирана саобраћајница | 13418/9, 13419/3-5, 13420/1-3, 13422/2-4,6-19, 13423/1,3,4, 13427/1-10,12-26,28 | 0 36 29 |
| 332 | планирана саобраћајница | 13429/2-36 | 0 30 58 |
| 333 | планирана саобраћајница | 13430/1-16,19-25,27-30 | 0 26 96 |
| 334 | планирана саобраћајница | 13431/1-3, 13430/2-16, 13342/1,6-15 | 0 32 70 |
| 335 | планирана саобраћајница | 13929, 13419/2, 13423/2, 13425/1,2,4, 13428/1,3-8, 13430/1,2,26, 13431/1,2, 13991, 11896/1,2, 11897, 11898/1,2, 11899, 11901, 11902, 11904, 11905, 11909, 11910/2, 11911/1, 11937, 11936, 11935, 11934/1,2, 11933, 11932/2 | 0 89 92 |
| 336 | планирана саобраћајница | 13991, 13431/1, 13434, 13433/1-3, 12341, 12342/2,7, 11896/1,2, 11897, 11898/5, 11899, 11900, 11903, 11904, 11906-11908, 11910/1, 11911/2,3, 11913-11916, 11918, 11919/1, 11920/18,19, 11922/1,9, 11923/1,2, 11924 | 0 52 14 |
| 337 | планирана саобраћајница | 11920/19, 11922/1,6-9 | 0 14 74 |
| 338 | планирана саобраћајница | 11899, 11901, 11902, 11904-11909, 11910/1, 11911/1, 11912-11918, 11919/1, 11920/10,11,19, 11922/1,5,6, 11923/1,2, 11924 | 0 44 81 |
| 339 | планирана саобраћајница | 11920/19, 11922/1-5 | 0 14 58 |
| 340 | планирана саобраћајница | 13929, 13988, 11911/1, 11912, 11917, 11918, 11919/1, 11920/3,19, 11922/1,2, 11926/1,2, 11925/1,2, 11930, 11931, 11932/1,2, 11933, 11934/1,2, 11935-11937 | 0 27 07 |
| 341 | планирана саобраћајница | 11929-11931, 11932/1,2, 11933 | 0 10 66 |
| | | Укупна површина | 125 11 58 |

Образовање

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|----------------------------|---|----------------|
| О1 | Предшколска установа | 2106/3,4, 2107/3,7, 2108/2, 2109/4,5, 2110/3,8, 2111/1,2,4,6,17, 2293/4, 2294/11, 2295/8,16, 2296/4, 2297/4, 2298/7,15, 2300/3, 2301/5, 2302/6 | 0 70 98 |
| О2 | Основна школа „Свети Сава“ | 2278/3, 2277/1, 2276/1, 2275/1, 2274/2,3, 2273/1, 2272/1, 2271/9, 2268/3, 2267/3, 2282/2,3, 2285/2, 2287/1,2, 2288/3,4, 2289/6,7, 2288/8, 2289/18 | 1 73 62 |
| О3 | Предшколска установа | 14804/4 | 0 52 67 |
| | | Укупна површина | 2 97 27 |

Здравствене установе

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|-----------|-----------------------------------|----------------|
| 31 | Амбуланта | 2280/1, 2278/7, 2292/6,10, 2293/4 | 0 30 17 |
| | | Укупна површина | 0 30 17 |

Социјално становање

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|----------------------------|------------------------|----------------|
| СС1 | Социјално становање | 14804/2,5 | 0 16 09 |
| | | Укупна површина | 0 16 09 |

Зоне заштитног зеленила

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|------------------|-------------------------|---|-----------------|
| 331 | Зона заштитног зеленила | 2327/4, 2326/3, 2317/7-12, 2316/1, 2315 | 0 44 48 |
| 332 | Зона заштитног зеленила | 2259 | 0 01 04 |
| 333 | Зона заштитног зеленила | 2169/1,9, 2170/1,6,7, 2175/2, 2176/5 | 0 11 33 |
| 334 | Зона заштитног зеленила | 13316/2, 13326/1, 13327/1, 13328/1, 13329/1, 13330/2, 13331, 13333/1 | 0 43 57 |
| 335 | Зона заштитног зеленила | 13089/1,2, 13088, 13087, 13057, 13993/1, 13124 | 3 81 38 |
| 336 | Зона заштитног зеленила | 13992/1, 12341, 12342/2,3,6 | 0 18 77 |
| 337 | Зона заштитног зеленила | 13057, 13992/1, 12381, 12380/1,2, 12379, 12378/2, 12377, 13991, 12299-12305, 13988, 12180-12185, 13987/1, 12128/2, 12129/2, 12130 | 2 82 11 |
| 338 | Зона заштитног зеленила | 12129/1, 12130, 12131/2, 12132/4 | 0 30 63 |
| 339 | Зона заштитног зеленила | 12044/2,3, 12038, 12046/1-5, 12047, 12048, 12049/1,2, 12050 | 1 06 59 |
| 3310 | Зона заштитног зеленила | 13929, 12028, 12029/1,2 | 0 13 81 |
| 3311 | Зона заштите реке Надел | 11987/1-5,9,10, 12021/1, 12023, 12024/1, 12025/1, 12026/1, 12027/1 | 1 41 46 |
| 3312 | Зона заштите реке Надел | 12032/1,2, 12033/1, 12037/1,2, 12045, 12046/1-5, 12047, 12048 | 3 22 55 |
| | | Укупна површина | 13 97 72 |

Комуналне зоне и објекти

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. (К.О. Панчево) | Површина |
|------------------|--------|---|----------|
| К31 | Пијаца | 2058, 2060/1,2, 2061/4, 2062/2, 2063/7, 2065, 2068/2,3, 2070/1,2, 2094/2, 2097/3, 2100/3, 2104, 2303/4, 2304/5, 2092/8, 2093/5, 2090/9,10, 2088/3, 2086/15,16, 2085/6,9, 2084/5, 2083/7,9, 2081/1,6, 2078/1 | 1 13 27 |
| К32 | Гробље | 13057, 13087, 13088, 13089/1, 13993/1, 13347/1,3, 13346/1, 13345/1, 13344, 13340, 13339/1,2, 13337/4-6, 13335/1,3, 13334/1, 13333/1, 13332, 13331, 13329/1, 13328/1, 13327/1, 13326/1, 13325/1, 13313/1,2, 13312, 13310/1,2, 13309, 13308/1,2, 13307, 13306/2, 13091, 13092, 13093/2, 13094-13099, 13100/1,2, 13101/1,2, 13102-13104, 13105/1,2, 13106/1,2, | 49 66 25 |

| | | | |
|--|--|--|-----------------|
| | | 13107, 13108, 13110/1,2, 13111, 13112, 13114, 13116/1,5, 13117, 13118/1,2, 13119/1-4, 13120- 13124 | |
| | | Укупна површина | 50 79 52 |

Спорт и рекреација

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. (К.О. Панчево) | Површина |
|------------------|---|---|-----------------|
| CP1 | Спортски центар "Младост" и језеро "Пескана" | 14806, 2045, 8106/18,35, 2044, 2307-2313 | 15 55 79 |
| | | Укупна површина | 15 55 79 |

Јавно зеленило

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. (К.О. Панчево) | Површина |
|------------------|--------------------|---------------------------|----------------|
| J31 | Парковске површине | 2041/1,2 | 2 46 93 |
| J32 | Парковске површине | 2043, 8106/16,18 | 1 15 23 |
| J33 | Парковске површине | 14778, 14804/5 | 1 40 97 |
| J34 | Парковске површине | 15093 | 0 69 58 |
| J35 | Парковске површине | 14753, 14804/5 | 1 27 72 |
| J36 | Парковске површине | 14804/5, 15079 | 0 83 14 |
| J37 | Парковске површине | 2112/7, 2113/2 | 0 26 44 |
| J38 | Парковске површине | 2120, 8031 | 0 38 08 |
| J39 | Парковске површине | 2121, 8031 | 0 21 03 |
| | | Укупна површина | 8 69 12 |

Водене површине

| Број грађ. парц. | Назив | Кат. парц. (К.О. Панчево) | Површина |
|------------------|-------|--|----------|
| B1 | Канал | 11804/5,6, 11806/2, 11805/1,7-12, 11807/1,9 | 0 14 63 |
| B2 | Канал | 11808/1,13,26,27,36, 11809/12, 11810/1,4, 11811, 11812/1,3, 11813/14,15, 11814/1,2, 11815/13,14, 11816/1, 11817/2, 11818/24,26,38-41 | 0 28 32 |
| B3 | Канал | 11852/6, 11851/1, 11850, 11849, 11844 | 0 07 17 |
| B4 | Канал | 11837/4,5, 11836, 11835/3, 11834, 11833, 11832/1,2 | 0 09 02 |
| B5 | Канал | 11831/1,2, 11955/1,2, 11952/2, 11953/2,3, 11951/3, 11950/16-18 | 0 09 33 |
| B6 | Канал | 11949/1,2, 11948/2,6-10, 11947, 11946/2, 11945 | 0 15 07 |
| B7 | Канал | 11968/2 | 0 05 63 |
| B8 | Канал | 11819/14 | 0 06 09 |
| B9 | Канал | 11819/14, 11821/1,2,5,6,8,21, 11822/2,3,5-8, 11823/3,7,9-13,17, 11824/6,7,13, 11826/1,17, 11825/1 | 0 24 66 |
| B10 | Канал | 11827/4,5, 11829/1,2, 11830/1,2, 11956/1,2, 11957/2,4, 11958/2,7, 11959/1, 11960/1, 11961/1, 11962/1, 11963/3,7,10,12,13 | 0 23 28 |
| B11 | Канал | 11964, 11965/1-3, 11966/1-4, 11967/4, 11968/1, 11969/2,7, 11970/1, 11971/1-3,5, 11972, 11973/4,5, 11974, 11975/2,3, | 0 34 19 |

| | | | |
|-----|------------|--|----------------|
| | | 11976, 11977/1-4, 11978, 11979 | |
| B12 | Канал | 12149/2, 12148/1, 12147/3, 12146/3, 12145/7-12, 12144/3, 12143/3, 12142/3, 12141/6-9, 12140/4, 12139/4, 12138/3, 12137/3, 12136/3, 12135, 12134/3, 12133/3, 12132/8,10, 12131/3 | 0 62 92 |
| B13 | Канал | 12130, 12129/3 | 0 02 37 |
| B14 | Река Надел | 13924 | 1 70 03 |
| | | Укупна површина | 4 12 71 |

Б.1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

У оквиру регулација улица, овим Планом не даје се могућност трансформације планираних садржаја. Дозвољена је трансформација објеката јавне намене у друге објекте јавне намене.

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

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

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

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

Табела: Компатибилност намена

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

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Становање је компатибилно са пословањем, како је то дато у правилима за становање
2. У оквиру привредних зона може се наћи пословно становање као повремено и привремено, које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру.

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

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

Б1.2.3.1. Заједничка/општа правила за објекте и површине јавне намене

| | |
|---|--|
| <p>1. Опис карактеристич них зона јавне намене</p> | <p><u>ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА</u></p> <p>- Јавне пешачке и колско пешачке површине Планирана је изградња и уређење јавних пешачких и колско пешачких површина у виду тргова, јавних тремова и колонада и свих других јавних пешачких односно колско-пешачких површина које би требало да чине места окупљања локалног становништва на отвореном простору у зони централних делова насељских целина. У такве површине се убрајају и могућности градње тремова са колонадама, пасажи и друге пешачке односно колско-пешачке површине на уређеном отвореном простору намењене пре свега корисницима из непосредног окружења. У складу са просторним капацитетима грађевинског земљишта овакве површине могуће је планирати само у просторним целинама 3.2 и 3.3.</p> <p>- Комплекси основних школа Планирана је изградња основних школа у просторним целинама 3.2 и 3.3 у складу са просторним могућностима парцеле и гравитационим подручјем. У оквиру планираних школских комплекса могуће је градити и објекте дечије заштите (забавишта, обданишта) као посебне функционалне целине са својим припадајућим комплексом. Планом је предвиђено да се комплекс са објектима основне школе «Свети Сава» у просторној целини 3.1 задржи и у наредном периоду. Не постоје просторне могућности да се овај комплекс прошири.</p> <p>- Комплекси дечијих установа Као посебни делови централних садржаја планирани су објекти установа за заштиту предшколске деце (дечији вртићи, јаслице) са пратећим игралиштима у оквиру припадајућег комплекса. Планом је предвиђена изградња дечијих установа ове врсте у просторним целинама 3.1, 3.2 и 3.3. Могуће је градити ове установе на посебним комплексима у оквиру ширег колекса планираног за градњу школских објеката. Постојећи објекат дечије установе у просторној целини 3.1 се задржава.</p> <p>- Комплекси здравствених установа За потребе здравствене заштите локалног становништва планирана је изградња домова здравља у просторним целинама 3.2 и 3.3. Објекат постојећег Дома здравља у просторној целини 3.1 задовољава својим капацитетом садашње потребе здравствене заштите становништва на простору који му гравитира. На овој локацији постоје просторне могућности за проширење капацита ове установе.</p> |
|---|--|

- Комплекси локалних пијаца

У просторној целини 3.1., у залеђу постојећег Дома здравља, Планом је резервисан јавни простор за изградњу платоа локалне пијаце и пратећих објеката из области трговине, угоститељства, услужног занатства и других садржаја пратећих функција становања из области кварталних делатности (пошта, банке, итд.). Пијачни платои су планирани и у просторним целинама 3.2 и 3.3 у оквиру планираних централних зона.

- Комплекси локалних спортско-рекреативних површина

За потребе спорта и рекреације локалног становноштва, планирана је изградња отворених спортских терена и игралишта у оквиру комплекса централних зона просторних целина 3.2 и 3.3.

У оквиру ових комплекса планира се и могућност изградње пратећих објеката за потребе спорта и рекреације – санитарни чвор, гардеробе, помоћне просторије итд.

ЗОНА ГРАДСКОГ СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ ЦЕНТРА «МЛАДОСТ» СА КОМПЛЕКСОМ СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ ЈЕЗЕРА «ПЕСКАНА»**- Спортско-рекреативни центар „Младост“**

Спортски центар „Младост“ Планом је предвиђено да и даље има своју основну функцију спорта и рекреације у оквиру постојећег комплекса.

Постојећи комплекс је у потпуности запоседнут отвореним спортским теренима. Изградња нових, отворених или затворених спортских терена и објеката могућа је само интерном реорганизацијом постојећих терена у комплексу.

Постојећи спортски објекат са свлачионицама санитарним чвором могуће је доградити и надградити у складу са параметрима овог Плана.

- Спортско-рекреативно језеро „Пескана“

Комплекс „Пескане“ је планиран као простор парковски уређен са туристичким и угоститељским објектима и значајном воденом површином предвиђеном за коришћење у спортско-рекреативне сврхе. По комплексу и око водене површине планирана су дечија игралишта, терени за мале спортове, пешачке стазе, простор плаже са пратећим објектима и опремом.

У складу са планираном наменом овај простор чини функционалну целину са комплексом спортско-рекреативног центра „Младост“.

ЗОНА КОМПЛЕКСА ПАРКОВСКИХ ПОВРШИНА

Да би озелењавање насеља дало очекиване резултате у будућности нужно је:

1. Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
2. Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у комплексима појединих основних намена у насељу;
3. Даље разрађивати генералне поставке озелењавања насеља путем израде урбанистичке документације за поједине делове насеља, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и пројеката рекултивације одређених потеза у насељу;
4. У деловима насеља који се даље не разрађују урбанистичком документацијом, озелењавање ће се спроводити према акту издатом у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са Законом;
5. За израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
6. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
7. Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;
8. Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице И класе минимум 4-5 година старости;
9. При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о јавним путевима ("Сл.гласник РС" бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12), а уз

водотокове Закона о водама ("Сл.гласник РС ", бр. 46/91).
 Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).

Планиране парковске површине уредити у складу са овом наменом. У оквиру ових површина планирана је могућност изградње мањих угоститељско-трговинских објеката павиљонског типа као и пратећи парковски мобилијар (клупе, сеници, фонтане итд.)

Такође се планира парковско уређење простора насељског блока у којем је изграђена црква „Свети Сава“.

Постојећи „Горански парк“ у просторној целини 3.1 је давно формирана парковска површина и као таква се задржава са могућношћу додатног опремања одговарајућим мањим павиљонским туристичко-угоститељским објектима и одговарајућим парковским мобилијаром.

ЗОНА ПАРЦЕЛА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ

Предвиђено да се за сваку врсту инфраструктурних објеката обезбеде одговарајуће парцеле у складу са прописима који регулишу ову област.

ЗОНА ОТВОРЕНИХ КАНАЛА ЗА ОДВОДЊАВАЊЕ

Отворени канали за одводњавање односно заштиту земљишта од површинских и подземних вода задржавају се у својој функцији на постојећим трасама у оквиру целина 3.2 и 3.3. У деловима траса ових канала који пролазе кроз наведене просторне целине, ови хидрографевински објекти предвиђено је да се на одговарајући начин интегришу у планирани урбани простор у складу са условима надлежне установе која се о њима стара. („ДТД“).

ЗОНА НАДЕЛА СА ЗАШТИЋЕНОМ ОБАЛОМ

У оквиру ове зоне Планом је предвиђена могућност изградње само оних садржаја који могу унапредити заштићени природни амбијент Надела.

У оквиру ове зоне забрањена је градња објеката који нису у функцији очувања и заштите реке Надел и њеног непосредног окружења како је то дефинисано Условима Завода за заштиту природе који се налазе у документацији овог Плана. Ова категорија зелених површина спада у заштитно зеленило и правила која се односе на заштитно зеленило у глобалу односе се и на слободни појас око Надела.

ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА

Зона заштитног зеленила планирана је целом дужином источне границе просторне целине 3.3, дуж дела границе ГУП-а Панчева, са искључивом наменом заштите грађевинског реона овог дела насеља од негативног утицаја југоисточног ветра.

Такође ветрозаштитни односно санитарно-заштитни зелени појас планиран је између просторне целине 3.3 и просторне целине 3.6 (комплекс Новог гробља)

Првенствена улога ових појасева је заштита биодиверзитета у еколошким коридорима на подручју Општине евидентираних у близини насељеног места Старчево. Они повезују изолована природна станишта и омогућују размену генетског материјала. Овде спадају ветрозаштитни појасеви, коридори дуж канала са I степеном режима заштите и то је у складу са Уредбом о заштити природних реткости („Сл. Гл. РС“ бр. 50/93). Они омогућавају сезонске миграције између изолованих станишта. Забрањено је коришћење инвазивних врста. Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001). У оквиру ових коридора очувати и обновљати дрвенасту вегетацију из изворне

| | |
|--|---|
| | <p>фитоценозе (врбе, јасенове, храстове и аутохтоне тополе (без уноса женских јединки због могућих алергијских реакција). Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења.</p> <p>У ову категорију зелених површина спада и заштитно зеленило око Надела, што није у супротности са заштитом. Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења.</p> <p>Ово зеленило је са заштитном улогом и на овим површинама не сме бити активности које ће загађивати околину, а посебно је забрањено третирање зеленила хемијским средствима које угрожава здравље људи. На просторима ове зоне дозвољава се формирање путева који имају улогу у противпожарној заштити.</p> <p><u>ЗОНА КОМУНАЛНОГ КОМПЛЕКСА – НОВО ГРОБЉЕ</u></p> <p>Комплекс Новог гробља је у функцији своје намене. Део гробља који је у функцији је парковски уређен и инфраструктурно опремљен. Од укупне површине 60% Планом је предвиђено за сахрањивање и пратеће површине, а 40% планиране површине је под обрађеним зеленим површинама. Овако планирано гробље добија парковски карактер и у потпуности испуњава све програмске циљеве.</p> <p>Површина комплекса гробља мора да има следећу функционалну поделу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 60% гробна места; - 20% заштитни зелени појас и парковски обликован простор; - 16% површине за саобраћајнице; - 3% трг за испраћај и - 1% остали садржаји. <p><u>Сви постојећи јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања квалитетног нивоа урбаног стандарда.</u></p> |
| <p>1. Врста и намена објеката у зони</p> | <p>Од јавних објеката у свим просторним целинама могу се градити једино објекти у складу са планираном наменом, односно са компатибилним функцијама основне намене. Компатибилне намене су остале јавне намене, становање и пословање.</p> <p>Све друге врсте објеката које нису у складу са планираном наменом или нису компатибилне са планираном наменом су забрањене за изградњу.</p> <p>Планиране намене у одређеним областима јавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу установе или институције надлежне за предметну област.</p> <p>Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.</p> <p>Дозвољена је трансформација објеката и простора јавне намене у неку другу јавну намену, осим за комплекс гробља.</p> |
| <p>3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</p> | <p>Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим Планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити према правилима овог Плана за нове објекте.</p> <p>Све службе из ове групе намена могу остати у оквиру сопственог објекта, могу у свом објекту имати и неку другу намену из ове групације или друге сродне јавне намене, а у приземној етажи могу имати одређене садржаје из области пословања као што су: пошта, банка, фотокопирање, продаја неопходних образаца и сличног материјала и сродне намене.</p> <p>Сутеренска и остале подземне етаже могу се користити за стационарни саобраћај за сопствене потребе, смештај техничких, магацинских просторија и сл.</p> <p>За све објекте јавне намене поребно је у оквиру дефинисаних параметара за зону</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>испоштовати и нормативе пројектовања за објекте конкретне намене.</p> <p>Коришћење јавних простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).</p> <p>Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу (трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге, пијаца).</p> <p>По правилу, није дозвољена изградња сталних објеката остале намене на парцелама за површине јавне намене, осим под посебним условима које дефинише детаљнија планска разрада.</p> <p>Постојећи објекти или делови објеката остале намене који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити.</p> |
| <p>4. Услови за формирање грађевинских парцела јавне намене са елементима за обележавање</p> | <p><u>Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u></p> <p>Пожељено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима Плана.</p> <p>Постојећи објекти, углавном, већ имају дефинисану своју парцелу. У случају да за постојеће објекте није дефинисана парцела, и да неће бити одређена као парцела=објекат, треба је дефинисати према просторним могућностима и параметрима за Из, спратност, паркирање.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p> <p>На парцелама које су планиране за подизање објеката јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција.</p> <p>Препарцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом.</p> <p>Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p><u>Услови за величину парцела</u></p> <p>Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.</p> <p>Минимална површина парцеле за јавне објекте је 300м².</p> <p>Минимална ширина парцеле за јавне објекте 10,0м.</p> <p>Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима Плана.</p> <p>Уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности њеног повећања, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само путем детаљне анализе локације и уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</p> <p><u>Правила пре/парцелацију за заједничке слободне површине</u></p> <p>Пожељно је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима Плана.</p> <p><u>Правила пре/парцелацију за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте</u></p> <p>Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене Планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова.</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>Водовод и канализација: У случају да је неопходно изградити надземни или подземни 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.</p> <p>Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10x10м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције.</p> <p>Електроенергетска инфраструктура:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина комплекса износи око 9x7м. - за трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. <p>Телекомуникациона инфраструктура:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа, а за капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се монтира на бетонско постоље (димензије заузеле површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом. <p>За све трансформаторске станице (ТС) у граници обухвата овог плана образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене.</p> <p>Термоенергетска инфраструктура: Када се мерне станице (PMPC, MPC), граде као самостојећи објекти димензија АxБм², оријентациона површина комплекса за њихово постављање износи А+6м са Б+6м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе јавне саобраћајнице.</p> |
| <p>5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање</p> | <p>Постојећи објекти јавне намене се задржавају у затченом стању у смислу полагаја у односу на регулациону и грађевинску линију.</p> <p>Нови јавни објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са <u>заједничким правилима регулације и нивелације која важе за објекте остале намене за одређену зону уз обавезну израду урбанистичког пројекта за сваки објекат.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Регулациона линија</u> Регулационом линијом су дефинисане границе блокова, односно извршено је разграничење земљишта јавне и остале намене. 2. <u>Спољна грађевинска линија</u> Спољном грађевинском линијом дефинисан је положај објекта према површини јавне намене, односно према регулационој линији. 3. <u>Унутрашња грађевинска линија</u> Унутрашњом грађевинском линијом дефинисан је положај објекта према унутрашњем делу парцеле. 4. <u>Бочне грађевинске линије</u> Бочним грађевинским линијама дефинисан је положај објекта у односу на бочне границе парцеле односно у односу на суседне парцеле, како је то описано у следећем ставу (став 5). 5. <u>Положај према границама суседних парцела</u> За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле. Растојање објеката од бочних граница парцеле је регулисано на следећи начин: <u>Двострано узидани објекти:</u> |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. <p><u>Једнострано узидани објекти:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. <p><u>Слободностојећи објекти:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. <p><u>Помоћни објекти:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. <p>Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље.</p> <p>Растојање објекта од задње границе парцеле је регулисано на следећи начин:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ главни објекти се граде у оквиру зоне градње у уличном делу парцеле, тако да је самим тим дефинисано њихово удаљење од задње границе парцеле ▪ главни објекти у осталим деловима парцеле где је дозвољена градња, удаљење објекта од задње границе парцеле је дефинисано удаљењем од наспрамног објекта и минимално је једнака: <ul style="list-style-type: none"> - 1 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за стамбене и/или радне просторије, - ½ висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само за помоћне просторије ▪ за помоћне објекте, за удаљење од задње границе парцеле важе иста правила као и за удаљење од бочних граница парцеле <p>На делу објекта према унутрашњем дворишту, изван зоне градње, важе правила као за упуштање делова објекта ка јавној површини.</p> <p>6. Зона градње</p> <p>Зона градње је простор парцеле који дефинишу предња, задња и бочне грађевинске линије, односно простор у оквиру којег је планирана градња објекта уз уважавање осталих параметара овог Плана.</p> <p>Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама, односно унутар зоне градње.</p> <p>7. Упуштање делова објекта у површину јавне намене</p> <p>Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; • Излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; • Транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етажне макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м; |
|--|---|

- Конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м;
- Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, са заобљеним бочним ивицама (у оваквим случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе већ заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима).

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

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м;
- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија могу бити максимално 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 крова/подкровља/повученог спрата) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

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

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

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

8. Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност и висина објекта-нивелациони услови)

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

Постојећа спратност може се мењати код објекта јавне намене, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим Планом, под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места на сопственој парцели.

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

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

Усклађивање висине постојећих и планираних објекта може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање.

У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда. Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.

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

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

Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

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

Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оријентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена и то **оријентационо**, на следећи начин:

| Број етажа (оријентационо) | Максимална дозвољена висина (м) | |
|-------------------------------|---------------------------------|-------|
| | венац | слеме |
| П | 5.0 | 7.5 |
| П+Пк | 6.5 | 9.0 |
| П+1 | 8.0 | 10.5 |
| П+1+Пк/Пс | 9.5 | 12.0 |
| П+2 | 11.0 | 13.5 |
| П+2+Пк/Пс | 12.5 | 15.0 |

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.

9. 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. Параметри за ниво грађевинске парцеле

Индекс заузетости (Из-%)

Спортски центар „Младост“

- Индекс заузетости (Из) макс. 80% (у овај проценат се рачунају сви спортски терени и пратећи објекти).

| | |
|--|--|
| | <p>(у овај проценат се рачунају сви спортски терени и пратећи садржаји).</p> <p><u>Комплекс постојеће и планиране основне школе</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Индекс заузетости (Из) - Макс. 30% <p><u>Комплекси постојеће и планиране дечије установе</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Индекс заузетости (Из) - Макс. 30% <p><u>Комплекси постојећег Дома здравља</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Индекс заузетости (Из) - Макс. 70% <p><u>Комплекси парковских површина</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Индекс заузетости (Из) - Макс. 5% <p><u>Парцеле за инфраструктурне објекте</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Индекс заузетости (Из) - Макс. 100% |
| <p>7. Правила и услови за друге објекте на парцели</p> | <p>У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката. Ако се у овој зони граде помоћни објекти, они не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.</p> <p>У унутрашњости парцеле, ван спољне зоне градње (зона градње у предњем делу парцеле), дозвољена је изградња главних и помоћних објеката уколико просторни капацитети парцеле то дозвољавају (макс. Индекс покривености).</p> <p><u>Минимална међусобна удаљеност</u></p> <p>Удаљење главних објеката међу собом је мин. $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м.</p> <p>Удаљење главних објеката (који ће се градити ван спољне зоне градње парцеле), од суседних граница парцеле мора бити мин. 3,0м.</p> <p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити "наслоњен" на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м. <p>Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.</p> <p>Није дозвољена пренамена помоћних објеката у стамбену и пословну намену, тј. они морају задржати помоћну намену.</p> |
| <p>8. Правила и услови за замену постојећих објеката</p> | <p>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови.</p> <p>Нови (комплетно замењени постојећи) објекти се морају градити у складу са свим параметрима овог Плана: намена, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, итд.</p> <p>Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.</p> <p>Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м.</p> <p>Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.</p> <p>Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.</p> <p>У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са бацама укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>9. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p> | <p>Код објеката са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље уз поштовање следећих услова:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Намена поткровне етаже је као и намена основног објекта али ту могу бити и помоћне просторије као пратећи садржаји основне намене (помоћне канцеларије, архива, техничке просторије, фотокопирница, оставе и сл.). • Дозвољено је урадити надзидак, према условима овог Плана и ако нису премашене висине венца и слемена дефинисане висинском регулацијом. • Природно осветљење се може остварити кровним прозорима или бацама који се морају извести уз поштовање положаја отвора на основној фасади и архитектонског стила објекта. • Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). • Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекса у поткровљу. Такође, због евентуалних различитих спратности и дубине објекта, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца). • У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно (заједно са бацама), не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима. <p>Код надзиђивања објеката, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Обавезна је претходна верификација решења од стране надлежне градске (под)комисије за архитектуру или Друштва архитеката.</p> <p>Нису дозвољени кровови типа „печурке“, као што је то наведено у претходном ставу. Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.</p> <p>Све интервенције (радови) на објектима морају бити у складу са правилима овог плана и мерама заштите, уколико постоје за предметни простор. За све интервенције на постојећим објектима потребно је да инвеститор у фази израде пројектне документације прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковногудружења.</p> <p>Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора у објекту адаптирањем у корисни простор у складу са наменом, без промене висина и других геометријских одлика и волумена крова.</p> <p>Надградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређени блок, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима.</p> <p>Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објекта доброг бонитета у истом фронту, улици и блоку.</p> <p>Надградња подразумева обавезно обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима.</p> <p>Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.</p> <p>Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима овог Плана тј. до испуњења максимума прописаног за конкретну локацију. Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилем да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима.</p> <p>Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.</p> |
| <p>10. Уређење</p> | <p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>зелених и слободних површина парцеле</p> | <p>Минимални проценат уређених слободних површина на парцели = 30% од чега половина површине мора бити под зеленилом.</p> <p>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП "Зеленило".</p> <p>Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара, шибља и цвећа и око 30% четинарских или зимзелених врста.</p> <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.</p> <p>Уколико се примењују растер плоче за попличавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина.</p> <p>Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су слојем земље минималне дебљине 0,60м и зеленилом, обрачунавају се као зелене површине. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели.</p> <p>Да би озелењавање овог дела града Панчева дало очекиване резултате у будућности нужно је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом; - Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у блоку; - Даље разрађивати генералне поставке озелењавања блока путем израде урбанистичке документације за поједине делове зеленила, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и осталом техничком документацијом у складу са Законом; - За израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром; - Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже; - Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости; - При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС " бр. 46/91),а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр. 46/91). <p>Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).</p> |
| <p>11. Услови за пешачке и колске приступе</p> | <p>Сви објекти третиране зоне повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5м(изузетно1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.</p> <p>Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте попличања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.</p> <p>Приступе објектима ове зоне, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС" број 19/2012).</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.</p> <p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p> |
| <p>12. Паркирање на парцели</p> | <p>Код изградње објеката у зони целине 3, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели и то или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> - породичне стамбене зграде 1п.м./ 1 стамбена јединица, - вишепородичне стамбене зграде 1п.м./ 1стан, - управно - административни објекти 1п.м./ 60 м² нето површине - трговине 1п.м./ 50м² продајног простора - индустријски објекти 1п.м./ 40 м² нето површине, - складишта и магацини 1п.м./ 300 м² нето површине, - управне зграде 1п.м./ 50м² нето површине <p>Уколико је пратећим елаборатом и студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује на основу следећих норматива и критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> - индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена, - складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена <p>При реконструкцији објеката (уколико се добија већи број стамб. јединица или се изврши пренамена објекта) надоградити и потребан број паркинг места за нове јединице по наведеним критеријумима, изузетно, уколико просторне могућности то не дозвољавају на парцели, ресто паркинг места надоградити одговарајућим партиципирањем надлежним институцијама.</p> <p>При доградњи објекта, за све новонастале јединице обезбедити паркинг места по наведеним критеријумима, изузетно, уколико просторне могућности то не дозвољавају на парцели, разлику паркинг места надоградити одговарајућим партиципирањем надлежним институцијама.</p> <p>У попречном профилу саобраћајница третиране зоне могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања где то просторне могућности дозвољавају. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улице целине 3, као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.</p> <p>Препоручена димензија паркинг места, уколико просторне могућности то дозвољавају је 2,5x5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).</p> <p>Уколико просторне могућности то не дозвољавају, димензије паркинг места могу бити и мање/веће, у зависности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.</p> <p>Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, а прилаз се врши кроз анјфор објекта, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове за очекивано возило на парцели.</p> <p>У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока (вишепородично становање), приступ се може остварити преко интерних саобраћајница или кроз приземље објекта, са минималном ширином (висином) која је у складу са противпожарним условима.</p> <p>Код постојећих објеката – обезбедити максималан број паркинг места, колико просторни услови то дозвољавају.</p> |
| <p>13. Прикључење објеката на комуналну</p> | <p>1. Водоводна мрежа</p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела</p> |

| | |
|------------------------------------|---|
| <p>инфраструктуру мрежу</p> | <p>оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p>2. Канализациона мрежа</p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.</p> <p>У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.</p> <p>У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.</p> <p>3. Електроенергетска мрежа</p> <p>Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево.</p> <p>Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.</p> <p>Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилем улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.</p> <p>Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.</p> <p>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 за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.</p> <p>Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10см.</p> <p>Електроенергетску инсталацију пројектовати и изводити у складу са Законом и прописима за наведену област, као и условима надлежног предузећа.</p> <p>4. Телекомуникациона мрежа и објекти</p> <p>Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>За реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације.</p> <p>Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја корисника.</p> <p>Телекомуникациону инсталацију пројектовати и изводити у складу са Законом и</p> |
|------------------------------------|---|

| | |
|---|--|
| | <p>прописима за наведену област, као и условима надлежног предузећа.</p> <p>5. KDS мрежа KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.</p> <p>6. Термоенергетска инфраструктура У подручју обухвата плана од инфраструктурних објеката који су битни за функционисање термоенергетског система града Панчева изграђени су:</p> <ul style="list-style-type: none"> • РМРС 6 • градски гасовод од улице Стевана Шупљикца до РМРС 6 • гасна котларница у ОШ "Свети Сава" и у вишепородичном стамбеном објекту у улици Јастебачкој <p>Улица Стевана Шупљикца је „контактно“ подручје и њом пролазе битне термоенергетске инсталације (веза Топлана Котеж насеља Тесла и Стрелиште као и градски гасни прстен). Када се у улици С. Шупљикца изведе РМРС 5 омогућиће се довољне количине гаса за део територије које је у обухвату плана као и за снабдевање подручја која је обухваћена делом ПГР „Шири центар (круг обилазнице) -целине 1. Док се не реализује комплетна гасификација подручја изградњом ДГМ могуће је спорадично гасифицирати објекте који би се повезали на постојеће системе гаса до максималне пројектоване потрошње. Услове за оваква прикључења даће надлежни дистрибутер.</p> <p>У улици Јастребарској егзистира гасна котларница за снабдевање објекта за који је изграђена. Постоји могућност изградње топловода за суседне објекте уколико котларница има довољан капацитет.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> |
| <p>14. Правила и услови за евакуацију отпада</p> | <p>У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p> <p>Препоручује се – где год се просторни и технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће.</p> <p>У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се ограђивање оваквог простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строго поштовање хигијенско-техникухуслова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равној подлози са успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових.</p> <p>За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p> <p>Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: на 600м² управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.</p> |
| 15. Ограђивање грађевинске парцеле | <p>Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.</p> <p>Врста и висина ограде зависе од намене комплекса који ограђују.</p> <p>Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м.</p> <p>Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.</p> <p>Ограда око спортских терена може бити висине по потреби за одређену врсту спорта, обавезно од транспарентних материјала а могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 1,00м.</p> <p>Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима своје делатности.</p> |
| 16. Услови и могућности фазне реализације | <p>За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објеката дозвољено је фазно извођење уз услов да се објекат третира као јединствена/заокружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов.</p> <p>Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.</p> |
| 17. Посебни услови | <p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима и правилницима и могу бити двонаменска, тј у мирнодопско време имати неку другу намену (паркирање, помоћне просторије и сл.). Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p> |

Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене врсте јавне намене**Школски објекти****Основне школе – нормативи за планирање капацитета**

| | |
|--|---|
| Објекат м ² /кориснику | 6,5-7,5 |
| Објекат м ² /становнику гравитирајућег подручја | 0,4 - 0,64 (1,5 смена) 0,6 - 0,96 (1 смена) |

| | |
|--|--|
| Капацитет | 24-40 одељења |
| Парцела м ² /кориснику | Мин. 25 м ² /ученику у једној смени |
| Парцела м ² /становнику гравитирајућег подручја | 1,0 - 2,0 (1,5 смена) 1,5 - 3,0 (1 смена) |
| Спратност | П+1 |
| Паркинг место на м ² мин. броја | На парцели за 10% запослених |

Објекти дечије заштите

Дечије установе - нормативи за планирање капацитета

| | |
|--|--------------------|
| Објекат м ² /кориснику | 6,5-7,5 |
| Капацитет | макс.. 270 деце |
| Парцела м ² /кориснику | 15-18 |
| Спратност | П+1 |
| Паркинг места на м ² објекта или зап. | Ван парцеле 100 |

Објекти здравства

Дом здравља - нормативи за планирање капацитета

| | |
|--|---------------------------------|
| Објекат м ² / гравитирајућег становника | 0,003-0,09 |
| Парцела м ² /становнику гравитирајућег подручја | 0,05-0,12 |
| Спратност | П+2 |
| Паркинг места на м ² објекта или зап. | На парцели 20-25% запослених |

Спортско рекреативне површине и дечија игралишта

Минимални стандарди за стамбене зоне

| Назив површине | Максимално удаљење | Минимална потребна површина |
|---|--------------------|-----------------------------|
| | м | м ² /стан. |
| Игралишта за децу од 3-6 год. | 50 - 300 | 0,40 |
| Игралишта за децу од 6-11 год. | 50 - 500 | 0,60 |
| Игралишта и спортске површине за децу од 11- 14 год. | 100 - 1.000 | 1,00 |
| Игралишта и спортске површине за узраст изнад 14 год. | 1.000 - 1.500 | 4, 00 |

Комунални објекти

- Ново гробље

Основни елементи за димензионисање површина за сахрањивање

| Врсте гробница | Димензија (м) | Бруто површина |
|-----------------|--------------------------|-------------------------|
| Гробнице-двојне | 2.50 x 2.75 | око 12,0 м ² |
| Грбови у низу | 2.20 x 1,0 и 2,30 x 1,10 | око 5,0 м ² |
| Грбови за урне | | око 1,2 м ² |

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

Приликом израде плана коришћене су катастарске подлоге без траса постојеће инфраструктуре и положаја инфраструктурних објеката и без висинске представе терена па се сходно рангу плана (ПГР) дају генерална решења за уређење и изградњу инфраструктурних система.

У попречним профилима у зависности од ранга саобраћајница у графичком прилогу, је дат оквирни распоред инфраструктуре и линијског зеленила са минималним растојањима од границе регулације. Међусобна растојања инфраструктурних система дефинисана су важећим прописима,

правилницима и стандардима. Пројектном документацијом дефинисаће се прецизан положај инфраструктуре у попречном профилу тако да нове трасе буду усклађене са већ постојећим инфраструктурним системима.

Попречним профилима су дефинисани обавезни садржаји у оквиру ранга улице. Оријентација профила (смер посматрања) није стриктно дефинисана веће се може посматрати у огледалу.

Приложени профили се у потпуности примењују за нове улице и у постојећим улицама у којима се врши комплетна реконструкција саобраћаних површина и инфраструктуре.

За већ формиране улице у којима се ради делимична реконструкција (поједини инфраструктурни системи) приложени профили нису обавезујући и приликом израде пројектне документације, пројектант је обавезан да прибави услове и сагласности власника инфраструктуре и мишљење обрађивача плана.

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 бицикличке 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 3 у насељеном месту Панчево, егзистирају:

- главне градске саобраћајнице – Баваништански и Новосељански пут и улица Стевана Шупљикца,

- саобраћајнице нижег реда – примарне сабирне и стамбене,

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

За простор који се налази у граници обухвата Плана генералне регулације (целина 3) у Панчеву дато је нивелационо решење у укрсним тачкама саобраћајница као и на реперним тачкама у границама обухвата Плана, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

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

Преко плана нивелације дефинисане су дубине укопавања планиране инфраструктуре.

▪ Улична мрежа/ранг саобраћајница

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

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

Планирани путеви сврстани су у следеће категорије:

- главне градске саобраћајнице – Баваништански и Новосељански пут (уједно трасе државних путева) као и саобраћајница Стевана Шупљикца која кроз град представља обједињену трасу државних путева,

- сабирне,

- стамбене саобраћајнице и интегрисане и колско – пешачке 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 којом се одвија највећи обим саобраћаја.

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

▪ **Јавни градски саобраћај**

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

Постојеће линије ЈГП-а, уколико се за истим укаже потреба побољшати у смислу ефикаснијег, безбеднијег превоза и учесталијих полазака. При изградњи нових али и реконструкцији постојећих, стајалишта извести, уколико то просторне могућности дозвољавају као просторне нише ван коловоза. Опремање и уређење стајалишта извршиће се у складу са важећим Правилницима, стандардима и др. Интензивнијим коришћењем аутобуског саобраћаја. иначе, постигли би се позитивни ефекти у смислу смањивања негативних утицаја 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 (Баваништански и Новоселански пут и ул. Стевана Шупљикца), у зависности од развојних могућности реконструисаће се постојећи коловози са могућношћу проширења и изградиће се бицикличке или удвојене пешачко бицикличке стазе, аутобуске нише.

Остали постојећи путеви - улице у оквиру обухвата овог плана су саобраћајнице мањих регулационих ширина које је неопходно проширити на планиране регулационе ширине ради безбеднијег функционисања саобраћаја и увођења инфраструктуре. У постојећим улицама добрим делом нема изграђених коловоза, нити пешачких и бицикличких стаза, паркинга, те је исте потребно изградити.

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 задовољавајућих ширина уз могућност проширења истих и од саобраћајних површина исте имају/могу имати коловоз од 7,0м (7,7) (може и удвојене коловозе, и са разделним острвом), пешачке и бицикличке стазе од 1,5м или удвојене пешачко – бицикличке стазе ширине од 3,0м по могућности обостране, аутобуске нише са приступним стазама и свим пратећим садржајима.

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

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

- У стамбеним саобраћајницама од саобраћајних површина извести коловоз у ширини од 5,0м и пешачке стазе од 1,5м; бицикличке стазе, изузетно, уколико се за истима укаже потреба а паркинг просторе уколико то дозвољавају просторне могућности.

У саобраћајницама чије су регулационе ширине мање од 8,0м, при изградњи и реконструкцији истих извести коловозе до 5,0м и тротоаре, а све као обједињену саобраћајну површину, са или без (упуштених) ивичњака, како то налажу просторне могућности.

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 у ширинама и дужинама у зависности од ранга улице као и врсте аутобуса који се очекују (соло или зглобна) са свим пратећим платоима и приступним стазама до истих од уличних тротоара. Нивелационо решење стајалишта се усклађује са нивелационим решењем коловоза и саобраћајнице. Стајалишта се опремају настрешницама, саобраћајним ознакама, изводима из реда војње и сл.

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

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

У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде. У оквиру регулационих ширина саобраћајница, на простору између планираних саобраћајних површина, могу се подизати зелене површине: травњаци и дрвореди.

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

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

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

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

Услови за планиране саобраћајне површине

Мрежа планираних саобраћајница овог ПГР-а налази се између траса ДП-ева – Баваништански и Новосељански пут и ул. Стевана Шупљикца и исте су по рангу углавном стамбене/сабирне саобраћајнице у складу са наменом тог простора. Ове стамбене и сабирне саобраћајнице биће у функцији становања са пословањем на датом потезу. Планирани коловози су 5,0-6,0м а од осталих саобраћајних површина планиране су пешачке стазе, по потреби бицикличке стазе (од 1,5(1,6)м) или изведене као удвојене пешачко – бицикличке стазе ширине од 2,0-3,0м. Осим ових саобраћајница у плану егзистирају и зонске саобраћајнице које су предвиђене у делу изнад новог гробља и са десне стране планиране железничке теретне (обилазне) пруге. Зонске саобраћајнице ће од саобраћајних површина имати коловозе од 7,0м (6,0), тротоара од мин.1,5(1,6)м, бицикличке стазе барем једнострано и уколико дозвољавају просторне могућности паркинг просторе за путничка возила.

У ранг стамбених саобраћајница спадају и интегрисане и колско – пешачке саобраћајнице, мањих регулационих ширина које у конкретном случају омогућају приступ до стамбених објеката и на истима ће се сви видови саобраћаја одвијати преко јединствених - универзалних коловозних површина ширине од 3,0м до 5,0м и тротоарима ширине до 1,5м где то просторне могућности дозвољавају. Пошто ће бициклички саобраћај у наредном периоду имати значајно место у саобраћајном систему насеља мрежу бицикличких стаза повезати у јединствени систем и повезати, по могућности са међународном бицикличком стазом „ЕУРО-ВЕЛО 6“ која пролази кроз територију Панчева која се пружа уз леву обалу Дунава и повезивање са СРП Делиблатска пешчара.

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

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

У попречном профилу саобраћајница третиране зоне – целине 3 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 3 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 техничким стандардима приступачности ("Сл. гласник Републике Србије" бр. 19/2012). 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 бициклических 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.

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.

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. Изузетно, уколико одређен (мањи) број паркинг места не може да обезбеди на сопственој парцели, инвеститор ће одговарајућим партиципирањем предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора надокнадити потребан капацитет паркинг места.

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

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

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

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

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

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

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу и намени површине, планираним саобраћајним оптерећењима и у складу са Законом о јавним путевима („Сл. гласник РС“ број 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12).

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 поједине стамбене, 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 Закономима, стандардима, правилницима, нормативима, правилима струке и сл. која третира ову врсту објеката.

Услови за друге јавне саобраћајне површине и њихово прикључење

У овом Плану осим друмског саобраћаја заступљен је и железнички саобраћај. Железнички саобраћај је дефинисан путничком и теретном (индустријском) пругом које пресецају насеље „Миса“ третиране зоне и то: ка фабрикама јужне зоне (индустријска) као и ка према Београду, Вршцу (путничка и теретна уједно).

Постојећа пруга која се протеже паралелно ул. Стевана Шупљикца - траса „Беовоза“ је за путнички саобраћај али се истом превозе и терети до комплекса Луке Дунав. Пруга ка Вршцу је једноколосечна, за путнички и теретни саобраћај, а планирана је као двоколосечна.

Евентуалне измене ранга железничких пруга које егзистирају у оквиру овог ПГР-а као и њихово померање/измештање инициране су тиме да се из насеља „извуче“ теретни железнички саобраћај и тиме смање сви негативни утицаји на животно окружење. Све постојеће и планиране пруге биће уклопљене у планирану теретну обилазну пругу Бели Поток-Винча-Панчево са друмско-железничким мостом преко Дунава код Винче.

Поменуте измене су делом обухваћене ПДР-ом Теретне обилазне пруге Бели Поток – Винча – Панчево и аутопутске обилазнице око Панчева, која је у фази израде а рангирање и евентуална измештања пруга које се протежу кроз насељено подручје овог Плана су представљена као концептуална решења реконструкције и развоја железничког чвора Панчева али нису верификовани. Највећи значај за Панчево имаће управо планирана траса теретне обилазне пруге око Панчева – „Теретна обилазна пруга Бели Поток – Винча – Панчево“ са друмско железничким мостом преко Дунава код Винче која ће омогућити граду остаривање непосредних веза са окружењем и ширим простором и везу са пругама ка Вршцу, Зрењанином а самим тим и саобраћајним системом Републике Србије. Основни циљ ове теретне пруге је да се превоз опасних материја железницом проведе изван централних зона како Београда тако и Панчева.

У оквиру Генералног пројекта Обилазне пруге израђен је и Концепт реконструкције Панчевачког чвора са основним концептуалним решењима пруга и станица, како би се омогућило повезивање обилазне пруге у првој фази на постојећи систем чвора и створили услови за будући развој железнице на подручју Панчева.

Основне поставке Концепта развоја чвора су биле:

- Дугорочно решење развоја и реконструкције чвора, које се може етапно реализовати у складу са потребама и могућностима
- Функционална повезаност са Београдским чвором
- Раздвајање пруга по намени на путнички и теретни систем, које омогућава пролазак теретних возова и повезивање индустрије изван централне зоне Панчева
- Изградња обилазне теретне пруге у првој фази реализације.

На овом подручју – обухват ПГР-а целина 3 укрштају се пруге различитих намена - путничка (ка Вршцу) и индустријска (превоз опасних терета из јужне индустријске зоне, Луке Дунав).

Концептуалним решењем чвора Панчево планирано је укидање постојеће пруге ка Вршцу (крак кроз насеље Миса), већ ће њена веза са планираном теретном обилазном пругом бити изведена као нови триангл, као што је то представљено на графичком прилогу. Нови крак пруге ка Вршцу биће представљен као двоколосечна пруга и биће обрађен посебним ПДР-ом. До изградње планиране обилазне теретне пруге, на терену ће егзистирати постојећа пруга ка Вршцу. Након изградње обилазне теретне пруге, деоница постојеће пруге ка Вршцу која се укида остаће у власништву ЈП „Железница

Србије“ а намена поменуте деонице биће дефинисана након договора ЈП „Железница Србије“ и Градске управе Панчево.

Постојећа индустријска пруга ће по изградњи обилазне пруге променити намену, тј. иста ће добити ранг путничке пруге како би се из насеља извео превоз терета и опасних материја.

Основу теретног система чвора представљаће нова теретна обилазна једноколосечна пруга Бели Поток-Винча-Панчево у коридору југоисточно од Панчева, са новом станицом Панчево Теретна. Веза индустрије Панчева (Петрохемија, Азотара, Лука и др.) са железницом, планирана је преко станице Панчево Теретна на теретној обилазној прузи, а Рафинерија Панчево повезује се са обилазном пругом преко станице Панчево Хиподром.

Кључна тачка чвора Панчево, која треба да повеже два система путнички и теретни, јесте нова станица Панчево Банат лоцирана на двоколосечној прузи Београд-Вршац североисточно од Панчева иза Надела. Станица Панчево Банат биће прикључна за пругу из Зрењанина (која се према концепту развоја чвора, на делу Панчево-Качарево, измешта у нови коридор источно од постојећег) и за нову теретну обилазну пругу.

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

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

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

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

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

Ваздушни саобраћај у Панчеву није развијен (само у спортско – рекреативне сврхе) па се исти остварује преко Сурчинског аеродрома.

Б1.2.4.2. Зелене површине

Композициони принципи озелењавања треба да стварају максималне погодности за кретање пешака и заштиту станова од буке и издувних гасова. Неопходно је стварати и повољне услове за сагледавање пејсажа у току кретања. При томе треба водити рачуна о карактеру и намени зелене површине, правцу доминантног ветра, као и смени колорита и естетских ефеката делова хабитуса током читаве године. У деловима где се очекује посета најмлађих не користити врсте са трновитим или отровним деловима хабитуса.

Све унете саднице на свим зеленим површинама 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

▪ Зеленило у оквиру саобраћајних површина

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 не би требало да је мање 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.

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 „Панчевачки-33“ и „Панчевачки-33-2“ који пресецају простор обухваћен планом, као и регулација дела водотока Надел.

Б1.2.4.3.1. Водоводна мрежа и објекти

Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони. Ову урбанистичку зону тангирају два главна саобраћајна правца са инфраструктурним коридорима дуж њих. То су Новосељански и Баваништански пут.

Дуж Новосељанског пута изграђен је водовод од ПВЦ цеви Ø400мм-Ø150мм са ког се одвајају примарни Ø300мм у Козарачкој за „Мису-1“ и „Стару Мису“, док су за „Мису-2“ изграђени примарни водоводи од ПВЦ цеви Ø100мм у улицама Кајмакчаланској и Пелистерској. У свим осталим постојећим улицама изграђен је водовод од ПЕ цеви Ø100мм, а у просецима Ø80мм.

Са друге стране посматране урбанистичке целине, дуж Баваништанског пута, постоји изграђен водовод од ПВЦ цеви Ø200мм-Ø100мм.

Постојећи примарни водоводи дуж Новосељанског и Баваништанског пута, својим капацитетима задовољавају тренутне потребе потрошача, али ће се због планираног повећања броја (погушћење) потрошача у насељу „Миса-2“ и изградњом нових стамбених и радно пословних садржаја у насељу „Миса-3“, јавити дефицит у снабдевању водом. Проблем ће се решити изградњом нових примарних цевовода потребног пречника који ће моћи да се вежу са једне стране, на Ø400мм на Новосељанском путу или на Ø300мм у улици Козарачкој, док је са друге стране у изради пројекат за магистрални водовод Ø400-Ø250 дуж Баваништанског пута за насељено место Долово. Овај магистрални водовод ће бити прикључен на примарни градски водоводни прстен Ø600 у Ул. Првомајској.

Ово је неопходан услов за формирање примарног дистрибутивног прстена у зони „Миса-1“, „Стара Миса“, „Миса-2“ и „Миса-3“ са ширењем секундарне дистрибутивне мреже до најудаљенијих потрошача.

У свим постојећим и планираним улицама планом је предвиђена изградња нове дистрибутивне мреже адекватног пречника у односу на планирану намену.

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 само 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 $\varnothing 150$ за вишепородично становање. Постојећа секундарна дистрибутивна мрежа $\varnothing 80$ у зонама једнопородичног (индивидуалног) становања ће се реконструисати на минимални пречник $\varnothing 100$. Реконструисати делове мреже и прикључке који су изведени од азбест-цемента и челичних цеви на пластику (ПВЦ и полиетилен 10 бара) која као цевни материјал задовољава важеће нормативе и стандарде. Делове трасе који се воде испод коловоза изместити у зелену површину ако постоје могућности. Реконструкцију водоводне мреже вршити према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација, Панчево а у складу са правилима за полагање нове водоводне мреже.

○ **Услови за планирану 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 $\varnothing 150$, а у деловима са планираним једнопородичним становањем не мањег од $\varnothing 100$. 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 1,2 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 градског водовода ће се снабдевати водом искључиво за санитарне потребе. Локални системи водоснабдевања (бунари) унутар радних зона се не смеју спајати са градским 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 или подземни 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.

Б1.2.4.3.2. Канализациона мрежа и објекти**ФЕКАЛНА**

У целом граду је усвојен принцип сепаратне канализације. Предметна зона има поред стамбеног и радно-пословни карактер, тако да се поред санитарне отпадне воде испуштају и значајне количине технолошких отпадних вода.

Канализациона мреже на обухваћеном простору је делимично изграђена, а у осталом делу се користе септичке јаме.

Неопходно је изградити главне колекторе дуж Новосељанског и Баваништанског пута и нову канализацију у постојећим и новопланираним улицама за потребе прикључења новопланираних потрошача. Планом се предвиђа такође изградња пумпних станица у зони Новосељанског и Баваништанског пута уз саму индустријску пругу (РНП) којом ће се будући канализациони системи спојити са постојећим градским колектором на „Миси-1“ и у улици Првомајској. Крајњи реципијент за отпадне воде је будуће централно градско 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.

АТМОСФЕРСКА

У оквиру обухвата плана постоји изграђена цевна атмосферска канализација само у насељу „Миса-1“ која се преко колектора Ø1300-Ø1000 излива у канал „Панчевачки-33-2“. Неопходно је изградити главни колектор дуж Новосељанског пута од пруге до водотока Надел у који ће се изливати. Такође је неопходно изградити колектор дуж Баваништанског пута али са два слива. Први ће ићи од пруге до колектора Ø1000 у Првомајској улици док ће се део од пруге до Надела, делимично уливати у канал „Водице“ а делимично у водоток Надел. Остављена је могућност евентуалне изградње пумпних станица на каналима „Панчевачки-33“ и „Панчевачки-33-2“ као и у непосредној зони Надела.

Такође је потребно изградити нову атмосферску канализацију у постојећим и новопланираним улицама. 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.

Што се тиче каналске мреже, постоје отворени канали „Панчевачки-33“ и „Панчевачки-33-2“ који су на неким крајим деоницама (пролазак испод пута и пруге) чак и зацељени. Каналска мрежа је оријентисана на слив водотока Надел који представља главни реципијент за ово сливно подручје. Канал „Панчевачки-33-2“ се улива у главни канал «Панчевачки-33», а који се директно улива у Надел. Канали су у функцији иако су на граници употребљивости због недовољног одржавања и одлагања неопходних санација. Такође се оставља могућност изградње дренажних система у оквиру уређења радних зона. 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. Делове трасе који падају ван градских парцела то јест, нису на земљишту јавне намене, неопходно је изместити и вратити у трасе новопланиране регулације улица.

Реконструкцију постојеће канализационе мреже извести према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација“, Панчево.

○ Услови за планирану канализациону мрежу

Атмосферску канализацију у овом делу града 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. Зацељену 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 шахова 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 објекта на уличну мрежу градске канализације 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 предтретмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.
- 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**

Пумпне 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.

Б1.2.4.3.3. Водопривредни услови

Постојећи канали „Панчевачки-33“ и „Панчевачки-33-2“ прелазе делом и преко земљишта у приватној својини, често су неприступачни, то јест недоступни за одржавање и веома запуштени. Поред основне функције одвођења подземних и површинских вода, домаћинства испуштају у ове канале и отпадне воде.

Према Плану ови отворени канали задржавају своју основну функцију, али сада више неће бити одводњавање само пољопривредног подручја, већ и градског јер ће се омогућити и прикључење дела будуће атмосферске канализације на посматрном сливном подручју. Планира се постављање устава и црпних станица које ће у критичним периодима повећати протицај у каналској мрежи и омогућити

препумпавање у периоду високих вода. Канали су пројектовани 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).

- 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 предtretмани (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 Надел 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). | |

- Квалитет вода после предtretмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију. Комплетни водопривредни услови су приложени у оквиру Документационе основе.

Б1. 2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Б1. 2.4.4.1. Електроенергетска мрежа и постројења

Делом подручја овог плана прелазе далеководи 110кV број 1104 „Панчево 2“-, „Панчево 3“, 1105 „Панчево 2“-, „Панчево 3“;

Свака градња испод и у близини далековода као и засађивање стабала, условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова као и условима надлежног предузећа;

За добијање сагласности за изградњу објекта испод и у близини далековода чији је власник ЈП Електромрежа Србије, потребна је сагласност ЈП Електромрежа Србије ;

Сагласност се даје на елаборат који треба да се изради , у коме је потребно дати тачан однос предметног далековода и објекта који се планирају, уз задовољење горе поменутих Техничких прописа.

Препорука ЈП Електромрежа Србије је да се било који објекти, а нарочито објекти за сталан боравак људи граде што даље од постојећих далековода у зони (мин.25м за ДВ-е110кV; 30м за 220кV; 40м за 400кV (рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране)), уз израду наведеног елабората.

Део Града Панчева обухваћен овим планом снабдева се електричном енергијом из постојећих трансформаторских станица „Панчево 3 110/20/10 кV“ и „Панчево 4 110/20/35 кV“ и овај део града се напаја из система трансформаторских станица 110/20 кV-тног напонског нивоа и ТС35/10 кV, с обзиром да се још није у потпуности прешло на систем 110/20 кV . Све новије дистрибутивне трансформаторске станице као и средњенапонска мрежа рађена је за напон 20 кV.

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

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

У обухвату плана су лоше напонске прилике, и велико је оптерећење постојећих трафо станица.

Постојеће дистрибутивне трафо станице 20/04 кV за постојеће стамбене и пословне објекте пројектоване су за сопствене потребе и немају резерве у капацитету .

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

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

- **Услови за постојећу електроенергетску мрежу**

Изграђеност преносне и дистрибутивне мреже у зони обухвата овог плана није задовољавајућа, у погледу покривености простора, као и у погледу капацитета и техничких карактеристика водова и дистрибутивних трафостаница.

- **Услови за планирану електроенергетску мрежу**

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.

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

Електроенергетску инсталацију пројектовати и изводити у складу са Законом и прописима за наведену област, као и условима надлежног предузећа.

- **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 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.

- **Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења**

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

- Трафостанице градити као зидане, монтажано-бетонске (МБТС) и стубне (СТС), за рад на 20 kV напонском нивоу;
- За трансформаторске станице типа 2x630 kVA предвидети простор минималне површине 35,75m², 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, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m;
- За трансформаторске станице типа 1x630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m², правоугаоног облика минималних димензија 4 mх5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m;
- Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката;

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

- Ова правила утврђују услове грађења, реконструкције и повећања капацитета постојећих и нових трансформаторских станица 20/0,4 kV (у даљем тексту: ТС 20/0,4 kV) и електроенергетских водова 1 kV и 20 kV дефинисана су за све намене простора које се прикључују на електроенергетску мрежу;
- У компактним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока. У оквиру блока ТС 20/0,4 kV може да се гради као подземни или надземни објекат. Надземни објекат за смештај ТС 20/0,4 kV може бити монтажни или зидани;
- У отвореним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објекта, у зеленим површинама и на површинама за паркирање. Објекти се граде као подземни или надземни објекти. Надземни објекти могу бити монтажни или зидани;
- У блоковима индивидуалног становања ТС 20/0,4 kV могу да се граде: у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4 kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4 kV. Приземна ТС 20/0,4 kV може бити зидани или монтажни објекат;
- У приградским насељима ТС 20/0,4 kV граде се: у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4 kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4 kV . Приземна ТС 20/0,4 kV може бити зидани или монтажни објекат;
- У зонама привредне делатности ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у објекту у оквиру комплекса појединачних корисника, на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама. ТС 20/0,4 kV могу бити приземни објекат или стубне ТС 20/0,4 kV . Приземни ТС 20/0,4 kV могу се градити као монтажни или зидани објекти;
- У градским зонама које представљају просторно-културно-историјску целину ТС 20/0,4 kV се постављају у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева;
- Сарадња са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева је обавезна и када се ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат који је под третманом заштите;
- У зонама зелених јавних површина ТС 20/0,4 kV граде се уз сагласност ЈКП „Зеленило” и то: као подземне, у изузетним случајевима као приземни објекат. Зидани или монтажни објекат ТС 20/0,4 kV се не ограђује и нема заштитну зону;
- Ниво буке који емитује ТС 20/0,4 kV мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објеката како би ниво буке био испод 40 db дању и 35 db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање трансформаторског уља;
- До сваке ТС 20/0,4 kV мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 2,5 м;
- Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора;
- Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV прислања уз постојећи објекат мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4 kV;
- У колико не постоји сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4 kV, минимално растојање од других објеката је 3м;
- 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;
- 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;

- Пуњаче за ел.аутомобиле дозвољено је изградити на јавним површинама као што су јавни паркинзи, спортски терени, јавне гараже, такси стајалишта, аутобуске и железничке станице, као и ресторани, шопинг центри,и слично;
- **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.

Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза биће решено одговарајућим светилкама као светлосним извором .

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

Електроенергетску инсталацију пројектовати и изводити у складу са Законом и прописима за наведену област, као и условима надлежног предузећа.

Б1. 2.4.4.2. Телекомуникациона мрежа и објекти

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

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

Изграђени су истурени степени са дигиталним централама у "Пошти-6" (стара пошта), Стрелишту, Старом Тамишу, Војловица 1 ,2, Миса ,1,2, Скробара, Јужна зона, а планирана је изградња у насељу Тесла и Нови свет;

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

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

- **Услови за постојећу телекомуникациону мрежу**

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

- **Услови за планирану телекомуникациону мрежу**

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

Примарна и секундарна мрежа радиће се кабловски, односно подземно.

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

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

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

Претплатнике треба прикључити на основни кабл који се везује на МСАН централу, реализовано подземним прикључком ;

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, због оптичких каблова;

Телекомуникациону инсталацију пројектовати и изводити у складу са Законом и прописима за наведену област, као и условима надлежног предузећа.

○ **Услови за прикључење телекомуникационе мреже**

Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта, може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.

За реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја корисника.

Телекомуникациону инсталацију пројектовати и изводити у складу са Законом и прописима за наведену област, као и условима надлежног предузећа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- слободне површине комплекса озеленити.

Б1. 2.4.4.3. КДС мрежа и објекти

На територији Града једино је у Панчеву урађен кабловски дистрибутивни систем у насељу "Содара", " Котеж - 1", " Котеж - 2" и у ужем центру града. Према савременим техничким стандардима, КДС је вишенаменски широкопојасни телекомуникациони систем намењен, како дистрибуцији РА, ТВ сигнала, тако и широкопојасни двосмерних сервиса корисницима.

У обухвату овог плана не постоји KDS мрежа.

○ **Услови за постојећу КДС мрежу**

Интерес Града Панчева је изградња технолошки јединствене дигиталне инфраструктуре.

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

- **Услови за планирану КДС мрежу**
 - КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
 - КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;
 - КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагасти у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;
- **Услови за прикључење КДС мреже**

КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
- **Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката**
 - објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релешних 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. 2.4.4.5. Термоенергетска инфраструктура

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

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

На подручју обухваћеном овим планом, део потрошача се снабдева топлотном енергијом из гасификационог система.

Потрошачи који нису прикључени на гас или на гасну котларницу (улица Јастребачка и ОШ Свети Сава) снабдевају се енергијом потребном за грејање путем индивидуалних ложишта.

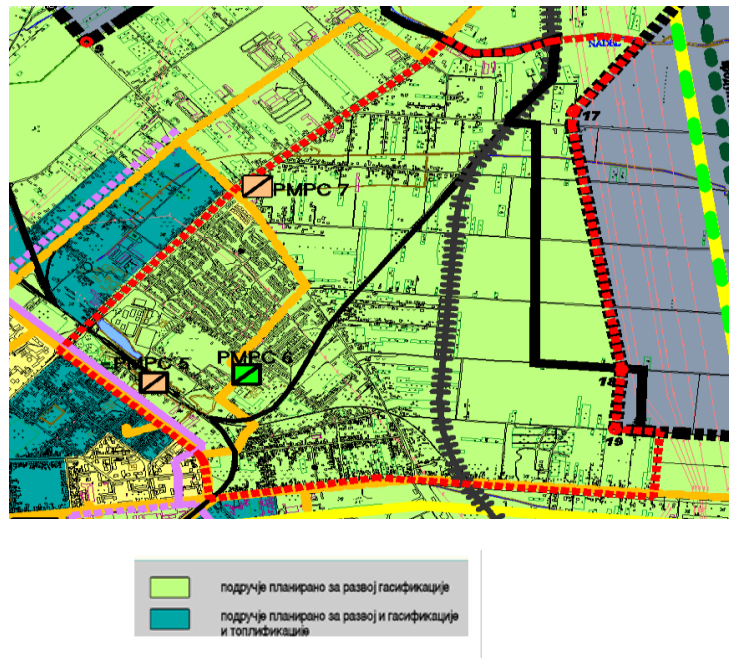
Решавањем проблема у термоенергетици доћи ће се до великог помака и у заштити човекове околине у Панчеву. Да би се проблем решио или бар делимично ублажило аерозагађење, неопходни циљеви су:

- коришћење природног гаса као основног енергента;
- гашење индивидуалних нееколошких топлотних извора и омогућавање власницима индивидуалних стамбених објеката прикључење на гасни систем (све у зависности од техничких могућности и економске оправданости);
- строго спровођење топлотне заштите објеката у смислу законских норми и увођење мерача потрошње топлотне енергије и енергената, користећи најсавременије регулационе и контролне уређаје и инструменте, а све у циљу штедње и рационалне потрошње енергије и континуалне контроле испуста штетних, загађујућих материја из ложишта термоенергетских постројења.

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

Подручје овог дела Панчева је територија која је предвиђена за гасификацију.

Слика 1. Оквирна подела на зоне (гасификација и остало, гасификација-топлификација)



Б1. 2.4.4.5.1. Топловодна мрежа и постројења

На предметном подручју егзистирају гасне котларнице у улици Јастребачкој и ОШ Свети Сава. У контактом подручју – улица Стевана Шупљикца изведен је вреловод ТО КОТЕЖ – насеље Тесла – Стрелиште. Овај вреловод је предвиђен да буде у функцији и ако се евентуално комплетан систем града веже на топлотни извор у јужној индустријској зони.

○ **Услови за постојећу топоводну мрежу**

У улици Стевана Шупљикца реконструкција вреловодне мреже зависиће од њеног стања. Гасна котларница и инсталације у улици Јастребачкој могу се делимично користити и за околне објекте индивидуалног становања до максимума капацитета гасне котларнице.

○ **Услови за планирану топоводну мрежу**

Нови топоводи ће се изградити на основу захтева потрошача, топлотног оптерећења и економске оправданости а планирају се у окружењу гасних котларница уколико оне имају довољан капацитет. Растојања трасе дистрибутивног ТО-а до темеља објекта (грађевинске линије) мора бити најмање 2,0м или 1,0м од прикључне мреже (мерено од ближе цеви), како би се избегло слегање делова објекта поред кога пролази топовод.

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.

○ **Услови за прикључење топоводне мреже**

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

Б1. 2.4.4.5.2. Гасоводна мрежа и постројења

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

На подручју које је обухваћено овим планом треба омогућити прикључење на гас свих индивидуалних корисника (куће).

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

- да се на подручјима МЗ „Младост“ изврши гасификација домаћинства.
- на слици 1 дате су трасе примарне мреже

На територији МЗ „Младост“ изведена је РМРС 6 са прикључним гасоводом.

○ Услови за постојећу гасоводну мрежу

Постојећа мрежа градског гасовода се задржава. Мањим делом је изведена и ДГМ. Проширење мреже према условима и уз сагласност надлежног дистрибутера.

○ Услови за планирану гасоводну мрежу

При трасирању гасовода мора се уважити планирана и постојеће стање остале инфраструктуре као и сагледавање будућег кориштења подручја трасе.

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 - РРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.

РМРС/РРС

Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. РМРС/ РРС, 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/РРС мора се изградити према важећим законским прописима и мора јој се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице минималне ширине 3 метра.

Уколико се објект РМРС/ РРС 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.

Општи услови за изградњу гасног прикључка

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

○ **Услови за прикључење гасне мреже**

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

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

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

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

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

У предметном подручју егзистирају активне и неактивне МРС које су прикључене на градски гасовод. Статус неактивних МРС зависиће од потреба објеката за који су изграђене и услова надлежног дистрибутера. Нове МРС ће се градити уз објекте који се планирају гасифицирати. Планирану РМРС 5 и РМРС 7 извести према важећим прописима.

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

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

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

Б1.4. Услови и мере заштите

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

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

Саставни део овог Плана су и Услови број 896/2 од 04.11.2013.год. издати од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву који се у свом интегралном облику налазе у посебном прилогу Плана – свеска Документација.

Археолошки услови

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту израда Плана генералне регулације за подручје Проширена Миса са гробљем у Панчеву, може се планирати на основу следећих археолошких услова:

- **Инвеститори су у обавези да за све врсте грађевинских и земљаних радова на целом обухвату плана појединачно прибаве конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву;**
- **обавезно предвидети обављање заштитних археолошки истраживања пре почетка градње нових објеката на простору уз обале Надела и дуж канала у кругу Млекаре(локалитети означени плавом бојом);**
- на целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- 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;

- 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 регулације обавеза Инвеститора везаних за послове из тачака 2 – 4 И благовремене припреме димамике И потреба за њихово спровођење;
- 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.

Архитектонско - урбанистички услови

Са становишта заштите непокретних културних доба и добара коај уживају претходну заштиту, План генералне регулације Целина 3 –Проширена Миса са гробљем, може се планирати на основу следећих архитектонско - урбанистичких услова:

- Због архитектонских и историјских вредности објекат Железничке станице Варош треба сачувати и за све радове који се на њему планирају неопходно је прибављање конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
- За виноградарску кућицу у Србијанској улици бр. 42 (поред Месаре Плави Дунав) пре рушења треба урадити техничку документацију како би остао траг једне од интересантних зграда које су биле подизане изван насеља, имале своју одређену функцију и несумњив значај за народно градитељство овог дела Баната.
- Архитектуру нових објеката 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.

Б1.4.1.1.1. Амбијенталне целине, објекти и локалитети од културно-историјског значаја

Према наведеним Условима Завода за заштиту споменка културе, на простору обухваћеном Планом једини објекат који треба сачувати због свог културно-историјског значаја је објекат железничке станице Панчево- варош. У истим условима наводе се и мере заштите за једино преосталу аутентичну виноградарску кућицу у ул. Србијанској бр.42.

Б1.4.1.1.2. Амбијенталне целине од урбанистичког значаја

Нису евидентиране.

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

За било коју врсту грађевинских интервенција, потребно је прибавити конзерваторске услове од Завода за заштиту споменика културе за следеће објекте:

1. Објекат Железничке станице Варош и
2. Виноградарска кућица у Србијанској улици бр. 42 (поред Месаре Плави Дунав).

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

Б1.4.1.3.1. Заштићене природне целине

Водоток Надел се налази на рубу обухвата плана и важан је локални еколошки коридор чије обале и приобаље треба очувати у природном стању и резервисати плављено подручје као континуирану зелену површину аутохтоних врста комбиновану са жбунастом и травнатом вегетацијом ради очувања вишеспратног зеленила. Око реке 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. Обални појас Надела је станиште водоземаца, гмизаваца и птица, од којих су неке строго заштићене врсте (нпр: чапљица, руси сврчак, кукавица, обична грмуша, обични цврчић, жути вољић, велики трстењак, трстењак млакар, трстењак рогожар, трстењак цвркутић и др). Није дозвољено садити инвазивне биљне врсте (сибирски брест, багрем, багремац, кисело дрво, жива ограда, дафина, циганско перје, јасенолисни јавор, западни копривић, трновац, петолисни бршљан и др) и пуштање у реку инвазивних, алохтоних рибљих врста.

Поред водотока би требало да буде аутохтоно зеленило у ширини од 10 до 20 m према висини средњег водостаја. Између обале Надела и пољопривредних површина подићи заштитни зелени појас од високог, средњег и ниског дрвећа аутохтоних врста: мешавина трњине, глога, клена, дивље руже и др.

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 Надел треба да буде отворен читавом дужином, без зацевљавања.

Б1.4.1.3.2. Попис заштићених природних добара

На простору обухваћеном Планом није регистровано заштићено природно добро.

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

Значајан предуслов заштите животне средине је опремање овог насеља комуналном инфраструктуром, преваходно, одвојеним системима одвођења употребљених, санитарних (фекална канализација) и атмосферских вода (кишна канализација). Овај потоњи треба доградити и санирати, с обзиром на стање локалне каналске мреже. Сва предузећа која на предметном подручју «производе» технолошке отпадне воде су у обавези да изврше њихов предтретман, пре упућивања на централно градско постројење за обраду отпадних вода. Није дозвољено изливање отпадних вода у водоток Надел или у постојеће канале.

Изградња гасне дистрибутивне мреже и снабдевање пословних и стамбених објеката гасом такође може да смањи загађеност животне средине, пре свега ваздуха. Економским инструментима локалне еколошке политике подстицати предузетнике и грађане, власнике домаћинства у овом делу Панчева да улажу у енергетски ефикасну опрему за грејање, односно у поступке искоришћавања обновљивих извора енергије (биомаса, биогаз, топлотне пумпе, соларни колектори, фотонапонски панели и сл). Подизање зелених површина, које треба да покрију најмање 30 % површине насеља намењеној становању и задовоље норматив од 16 до 30 m² зеленила/становник, додатно утиче на квалитета ваздуха и смањење нивоа комуналне буке. Избегавати сађење инвазивних (агресивних неаутентичних, нелокалних) врста, нарочито у близини Надела.

У складу са градским, односно регионалним планом управљања комуналним отпадом, неопходно је предвидети просторе за селективно прикупљање отпада (комуналног, комерцијалног и опасног комуналног), односно за сетове контејнера за селективно одлагање отпада.

Смањење утицаја саобраћаја и привредних делатности на животну средину насеља Миса, као меру заштите од буке, загађења ваздуха и тла, могуће је постићи подизањем заштитног зеленила дуж саобраћајница и уз парцеле за планиране или постојеће објекте мале привреде. Такође је неопходно ограничити саобраћај теретних возила кроз насеље и смањити брзину кретања свих моторних возила кроз насеље.

Носиоци постојећих и планираних економских делатности треба да уважавају начела одрживог развоја и полазе од основних превентивних и регулативних мера програма заштите животне средине. То, између осталог, значи да су власници постојећих објеката мале привреде у обавези да примењују технологије и процесе који испуњавају стандарде заштите животне средине. За све планиране привредне активности и објекте који могу да угрозе животну средину, треба, прво, сачинити процену њиховог утицаја на животну средину. На предметном подручју допуштено је улагање у делатности, пројекте и постројења и дозвољена реконструкција, промена технологије и проширење капацитета делатности и објеката који су сврстани у Листу II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, Службени гласник РС, број 114/2008).

Минимални утицај делатности на средину може бити остварен поштовањем захтева за интегрисаним спречавањем и контролом загађења, односно планирањем и увођењем најбољих доступних техника (BAT – best available technique).

С обзиром на то да град Панчево располаже ограниченим подацима о стању животне средине, нужно је израдити интегрални катастар животне средине (катастар загађивача – емисија, катастар загађености – имисија и катастар деловања) и проширити систем праћења квалитета животне средине (мониторинг

ваздуха, вода, подземних вода, тла и нивоа буке) и на насеље Миса. Пре више година је Град, преко мерења Завода за јавно здравље, почео редовно да прати концентрацију чађи, а повремено и концентрацију укупних таложних материја у овом насељу.

Одабрани услови заштите животне средине

Подела предузећа према утицају на животну средину

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

** Заштитно одстојање између и стамбених насеља.

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

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

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

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

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

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

Врсте привредних локација

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

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

Пословне зоне

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

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

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

Привредне зоне

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

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

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

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

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

Правна основа:

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

В1.4.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом—стандарди приступачности

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (тротоар - пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим законима и правилницима.

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. извести упуштене – оборене ивичњаке.

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

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката за остале намене

Б2.1.1.1. Верски објекти

Верски објекти и комплекси припадају категорији осталих намена са јавним коришћењем.

Основни циљ објеката ове намене је да се задовоље потребе становника за верским садржајем. Земљиште за верске објекте и њихове пратеће садржаје, припада осталом грађевинском земљишту али је намењено јавном коришћењу. Ови објекти имају изражену централну функцију па је потребно да задовоље високе архитектонске критеријуме и остваре складан однос са објектима у непосредном окружењу.

На простору који је у обухвату овог Плана, тренутно нема захтева за новим локацијама за верске објекте а постојећи објекат већ има формиране просторне оквири.

Уколико се укаже потреба за новим локацијама, неки од основних услова за њену процену су:

- верски објекти су компатибилни јавној, стамбеној и пословној намени,
- гравитационо подручје, број и концентрација верника,
- веза са суседним садржајима (близина других централних садржаја, функционална, саобраћајна),
- сагледљивост објекта (визуре).

Уз сам храм, на парцели може постојати и објекат са пратећим садржајима/парохијски дом (стан и канцеларија дежурног свештеника, остале канцеларије за управно-административне потребе, сала за састанке/друштвена просторија за окупљање, продавница (продаја књига, часописа, сувенира, производа домаће радиности и сл.), капела за паљење свећа, звоник и слични сродни и потребни садржаји).

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

Параметри за православну цркву су следећи:

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

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

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

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

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

Код постојећих објеката се задржавају висине Храма и објеката пратећих садржаја. Уколико на постојећим локацијама нису испуњени максимални параметри дефинисани овим планом, а постојећи објекти пратећих садржаја не задовољавају потребе, дозвољени су радови на доградњи до испуњења параметара.

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

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

Код нових објеката ове намене поштовати следеће:

- максимална висина венца главног корпуса брода храма максимално 9м од коте приземља, док се кота венца купола и звоника дефинише према канонима за ову врсту објеката,
- кота приземља објеката максимално 50см од коте терена/приступног уличног тротоара,
- максимална висина објекта пратећих садржаја: П+Пк,
- максимални индекс заузетости парцеле Из=50%,
- максимални индекс изграђености парцеле Ии=1,
- удаљеност верског објекта од осталих објеката је минимално половина висине вишег објекта,
- обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5м и пашачки прилаз мин. ширине 2,0м,
- слободне површине унутар комплекса уредити као озелењене и поплочане, са потребним мобилијаром и урбаним садржајима (фонтане, сеници за седење, простор за паљење свећа), тако да површина под зеленилом буде минимално 30% од укупне површине комплекса,
- ако се објекат налази на тргу као саставни део отвореног простора, није дозвољено оградавање,

- потребе за паркирањем решити тако да 50% укупних потреба буде обезбеђено на парцели а остатак у оквиру блока и на планираним паркинг површинама у регулацији улице, а код постојећих комплекса на парцели обезбедити број паркинг места колико то услови парцеле дозвољавају,
- комплекс инфраструктурно опремити према условима локације.

Б2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом

Постојећа станица за снабдевање течним горивом се задржава као пратећи садржај саобраћаја.

У оквиру површине комплекса постојеће и евентуално планираних 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.

Планом нису предвиђене нове, конкретне локације за ову намену. Уколико се укаже потреба за овим садржајима они ћу моћи да се граде обзиром да су компатибилни са јавним наменама, становањем и пословањем – све уз обавезно поштовање одговарајућих прописа и правилника.

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

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

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

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

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

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

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

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

- сервиси: вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба, и сл.,
- ауто трговина: ауто делови, аутокозметика, и сл.,
- делатности/услуге: за сопствене канцеларијске/административне потребе, инфопункт, трговина на мало, кафе, ресторан, банкарске/поштанске услуге, изнајмљивање и продаја возила, 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 са евентуални пратећим објектима одређује се на основу важећих норматива за паркирање возила.

Нормативи за паркирање возила:

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

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

Б.2.2. Заједничка/општа правила грађења за све намене

Б2.2.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Објекти се морају градити у оквиру планираних зона градње и у складу са осталим условима из овог Плана.

Уколико постојећи објект 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 – уз обавезно обезбеђивање потребног паркинг простора. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објект се мора градити према правилима овог Плана која се односе на изградњу нових објеката.

Помоћни објекти морају се планирати у складу са својом наменом као пратећи објекти основне намене.

Сутеренска и остале подземне етаже могу се користити за стационарни саобраћај за сопствене потребе, смештај техничких, магацинских просторија и сл.

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

У зонама ограничене и забрањене градње на трасама инфраструктурних коридора, у свему поштовати услове надлежне институције/власника предметне инфраструктуре.

Б2.2.2. Услови за формирање грађевинске парцеле са елементима за обележавање

Б2.2.2.1. 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

| | |
|---|--|
| | <p>дефинисане параметре за зону у којој се налазе.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока.</p> <p>У ситуацијама када је објекат = парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> |
| <p>Б2.2.2.2. Услови за величину парцела</p> | <p>Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.</p> <p>Код постојећих објеката, 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 кроз израду урбанистичког пројекта и уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.) и обезбеди потребан број паркинг места.</p> <p>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.</p> |
| <p>Б2.2.2.3. Правила пре/парцелације за интерне саобраћајне површине</p> | <p>Ове интерне саобраћајне површине дефинисаће се у складу са наменом површина парцеле, односно начином коришћења земљишта.</p> |
| <p>Б2.2.2.4. Правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру</p> | <p>Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова.</p> <p><u>Водовод и Канализација:</u> Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10x10м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције.</p> <p><u>Електроенергетска инфраструктура:</u> Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина комплекса износи око 9x7м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.</p> <p><u>Телекомуникациона инфраструктура:</u> Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа, а за капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије заузете површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом. За све трансформаторске станице (ТС) у граници обухвата овог плана, образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене.</p> <p><u>Термоенергетска инфраструктура:</u> Када се мерне станице (PMPC, MPC), граде као самостојећи објекти димензија АxБм², оријентациона површина комплекса за њихово постављање износи А+6м са Б+6м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе јавне саобраћајнице.</p> |

**Б2.2.2.5.
Регулација и
нивелација са
елементима за
обележавање**

Регулационе линије

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

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у наслову: упуштање делова објеката у површине јавне намене.

Грађевинске линије

Грађевинске линије дефинишу положај објекта на парцели у односу на регулационе линије и у односу на границе суседних парцела.

Зона градње

Зона градње је површина простора на којем је планирана изградња објекта на парцели, односно то је простор који је дефинисан предњом, задњом и бочним грађевинским линијама. Основа објекта не може прелазити границе зоне градње. Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

Свака грађевинска парцела на којој је предвиђена изградња просторно је дефинисана једном или више зона градње у којима се могу посебно градити главни (основни) и посебно помоћни (пратећи) објекти на парцели:

1. Зона градње главних (основних) објеката и
2. Зона градње помоћних (пратећих) објеката.

Зона градње главних (основних) објеката је по правилу на делу парцеле који је у непосредном контакту са јавном површином са које је планиран приступ парцели. У случајевима када просторни капацитети парцеле обезбеђују могућност градње више главних (основних) објеката тада парцела може да има одговарајући број зона градње главних (основних) објеката. У таквим случајевима растојања између појединих зона градње главних (основних) објеката морају бити минимално две (2) висине вишег објекта. Под висином објекта се подразумева висина венца (стрехе) објекта односно највиша тачка вертикалне равни фасадног зида објекта од ког се мери удељење.

Главни објекти који ће се градити у оквиру ових унутрашњих зона градње могу бити постављени на предњим границама ових зона и морају у приземљу имати обезбеђен колски приступ за ватрогасна возила до последњег објекта у низу на парцели.

Зона градње помоћних (пратећих) објеката је простор осталог дела парцеле (ван зоне градње основних објеката) предвиђен за изградњу помоћних (пратећих) објеката основне намене на парцели.

Нивелациони услови

Нивелационе коте парцела усагласити са нивелацијом приступних јавних површина.

Нивелација тротоара око објеката мора бити виша од нивелације земљишта парцеле, односно ако то није могуће извршити додатну заштиту објекта од атмосферских вода.

Упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

- излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња

| | |
|--|--|
| | <p>испада излога локала у приземљу;</p> <ul style="list-style-type: none"> • транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини 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, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе) <p>Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске ета</p> <ul style="list-style-type: none"> - стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м; - шахтови за прозорске отворе подрумских просторија могу бити максимално укупани до 1,00м испод нивоа коте тротоара, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м <p>Грађевински елементи на фасади ка улици, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - конзолни испусти као што су балкони, еркери, надстрешнице, стрехе и сл., максималне дубине до 0,80м и то на висини изнад 3,0м од коте приступног терена, тако да максимално чине 50% укупне површине фасаде, не рачунајући у површину фасаде кров/поткровље/повучену етажу - ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката. Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 10цм унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа). <p><u>Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови)</u></p> <p>Вертикална регулација је дефинисана спратношћу и висином венца за сваку врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом. Висина главних објеката дефинисана бројем етажа важи као оријентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца објекта.</p> |
| <p>Б2.2.2.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле</p> | <p>Уколико се примењују растер плоче за попличавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>обрачун површина</u> <p>У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.</p> |
| <p>Б2.2.2.7. Правила и услови за друге објекте на парцели</p> | <p>Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели у складу са просторном капацитетима парцеле, односно урбанистичким параметрима овог Плана. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни или пословни простор.</p> <p><u>Удаљење главних (основних) објеката међу собом</u> дефинисано је удаљењем од наспрамног објекта и минимално је једнако:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 висине венца вишег објекта или 2 висине највише тачке на фасади вишег објекта али не мање од 16,0м. |

| | |
|--|---|
| | <p><u>Удаљење другог главног (основног) објекта од границе суседних парцела :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - на сопственој међи, односно 0,00м од суседне парцеле. - у случајевима када већ постоји објекат на суседној парцели нови објекат може да се гради на међи сопствене парцеле али у зони преклапања са суседним објектом. <p><u>Удаљење другог главног (основног) објекта од задње границе парцеле:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - мин. 2 висине венца објекта или 2 висине највише тачке на фасади објекта али не мање од 6,0м; - може бити и мање (до 0,00м) уколико се прибави писмена сагласност од власника наспрамних-сучељених парцела; - у случајевима када већ постоји објекат на међи наспрамних-сучељених парцела нови објекат може да се гради такође на међи сопствене парцеле. <p><u>Напомена!</u> Други главни (основни) објекат на парцели мора бити за једну етажу нижи од првог главног (основног) објекта, односно од објекта који има непосредан приступ са површине јавне намене.</p> <p><u>Удаљење помоћних (пратећих) од главних (основних) објеката може бити:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ако на главном (основном) објекту, у зони волумена помоћног (пратећег) објекта постоје отвори стамбених/радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном (основном) 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 (основном) објекту, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м. <p><u>Удаљење помоћних објеката међу собом:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - минимално 1,50м, ако на наспрамним фасадама на једном или оба објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, - 0,00м, ако на наспрамним фасадама не постоје отвори. <p><u>Удаљење помоћних објеката од бочних и задње границе парцеле</u> Помоћни објекти морају бити грађени у зони намењеној за изградњу помоћних објеката. Помоћни објекти могу бити грађени на бочним и задњој граници парцеле уз услов да висина зида према суседним парцелама буде максимум 3,50м.</p> |
| <p>Б2.2.2.8. Правила и услови за замену постојећих објеката</p> | <p>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови.</p> <p>Нови објекти се морају градити у складу са свим параметрима овог Плана: намена, Ии, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, итд.</p> <p>Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).</p> <p>Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,0м.</p> <p>У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца".</p> <p>Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.</p> <p>Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.</p> <p>У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне заједно 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.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Б2.2.2.9. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p> | <p>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг местана сопственој парцели, или се могу потпуно порушити и изградити нови <u>уз услов</u> да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана као и важећи прописи и мере заштите - уколико постоје за предметни простор.</p> <p>Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину. Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.</p> |
| <p>Б2.2.2.10. Уређење зелених и слободних површина парцеле</p> | <p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.</p> <p>Општа норма је 25м²/становнику унутар насеља. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална.</p> <p>Минимални проценат зелених површина на парцели = 30%, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.</p> <p>Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл.</p> <p>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП "Зеленило".</p> <p>Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 4:1; - за израду пројеката за озелењавање користити геодетске подлоге 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; - користити 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). <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.</p> <p>Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина.</p> <p>Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су слојем земље минималне дебљине 0,60м и зеленилом, обрачунавају се као редуковане зелене површине, тј. са 80%. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 30% свих зелених површина на парцели.</p> <p>Све унете саднице морају бити врсте која је 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.</p> <p>Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).</p> |

| | |
|---|--|
| | <p><u>Заштитно зеленило</u></p> <p>Првенствена улога ових заштитних појасева је заштита биодиверзитета у еколошким коридорима на подручју Општине евидентираних у близини насеља. Они повезују изолована природна станишта и омогућују размену генетског материјала. Овде спадају ветрозаштитни појасеви, коридори дуж канала са I степеном режима заштите и то је у складу са Уредбом о заштити природних реткости („Сл. Гл. РС“ бр. 50/93). Они омогућавају сезонске миграције између изолованих станишта. Забрањено је коришћење инвазивних врста. Не смеју се уносити инвазивне врсте (наведене у претходном тексту). У оквиру ових коридора очувати и обнављати дрвенасту вегетацију из изворне фитоценозе (врбе, јасенове, храстове и аутохтоне тополе (без уноса женских јединки због могућих алергијских реакција). Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења. Избор врста је такав да је у складу са изворном фитоценозом, као и условима средине. Дозвољава се и унос врста које имају изрзите заштитне ефекте, под условом да се уклопају својим хабитусом у окружење.</p> <p>У ову категорију зелених површина спада и заштитно зеленило дуж водотока Надела. Овде се могу обављати активности што нису у супротности са заштитом. Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења. Ова врста зеленила се формира од свих категорија зеленила, почев од зељастих преко жбунастих врста све до високе дрвенасте вегетације. Заступљеност нижих врста је већа у ободном деловима површине.</p> <p>Ово зеленило је са заштитном улогом и на овим површинама не сме бити активности које ће загађивати околину, а посебно је забрањено третирање зеленила хемијским средствима које угрожава здравље људи. На просторима ове зоне дозвољава се формирање путева који имају улогу у противпожарној заштити.</p> |
| <p>Б2.2.2.11. Услови за пешачке и колске приступе</p> | <p>Објекте третиране зоне повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5(изузетно1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.</p> <p>Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл.</p> <p>Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,0м а за вишепородичне стамбене објекте и пословне комплексе не мање од 5,0м (изузетно мање).</p> <p>Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси..) али и стамбени објекти ће прикључак на ДП (ул. Баваништански и Новодељански пут и ул. Стевана Шупљикца) извести у складу са условима надлежног управљача пута за издавање истих.</p> <p>Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.</p> <p>За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице.</p> <p>Приступе објектима ове зоне, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим правилницима и законима.</p> <p>Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. Код објеката који у подземној етажи или</p> |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------|-------------------------|-------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|------------|---|----------------------------|--------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------|--|------------------------|--|------------------------|--|-----------------------------|------------------|
| | <p>сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).</p> <p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p> <p>Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе (за стамбене објекте).</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Б2.2.2.12. Паркирање на парцели</p> | <p>Код изградње нових објеката и реконструкције и доградњи постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:</p> <table border="0"> <tr> <td>• становање</td> <td>1ПМ/1 стамбена јединица</td> </tr> <tr> <td>• пословање</td> <td>1ПМ/70м² нето површине</td> </tr> <tr> <td>• управа и администрација</td> <td>1ПМ/60м² нето површине</td> </tr> <tr> <td>• трговина</td> <td>1ПМ/50м² продајног простора</td> </tr> <tr> <td>• ресторани, кафане, кафеи</td> <td>1ПМ/10 места</td> </tr> <tr> <td>• спортски садржаји</td> <td>1ПМ/8-10 гледалаца</td> </tr> <tr> <td>• управне зграде, банке и сл.</td> <td>1ПМ/50м² нето површине</td> </tr> <tr> <td>• хотели, мотели</td> <td>1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)</td> </tr> </table> <p>Уколико је пратећим елаборатом, студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује и на основу следећих норматива и критеријума:</p> <table border="0"> <tr> <td>• индустријски објекти</td> <td>1пм/3 запослена (или 40 м² нето површине),</td> </tr> <tr> <td>• складишта и магацини</td> <td>1пм/4 запослена(или 300 м² нето површине),</td> </tr> <tr> <td>• станице за снабд. горивом</td> <td>1пм/3 запослена.</td> </tr> </table> <p>При реконструкцији објеката (уколико се добија већи број стамб. јединица или се изврши пренамена објекта) надоградити и потребан број паркинг места за нове јединице по наведеним критеријумима, изузетно, уколико просторне могућности то не дозвољавају на парцели, ресто паркинг места надокнадити одговарајућим партиципирањем надлежним институцијама.</p> <p>При доградњи објекта, за све новонастале јединице обезбедити паркинг места по наведеним критеријумима, изузетно, уколико просторне могућности то не дозвољавају на парцели, разлику паркинг места надокнадити одговарајућим партиципирањем надлежним институцијама.</p> <p>У попречном профилу саобраћајница третиране зоне могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања где то просторне могућности дозвољавају. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улице целине 3, као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.</p> <p>Препоручена димензија паркинг места, уколико просторне могућности то дозвољавају је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).</p> <p>Уколико просторне могућности то не дозвољавају, димензије паркинг места могу бити и мање/веће, у зависности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.</p> <p>Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анјфор), у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.</p> <p>Уколико у оквиру објекта постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели, а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.</p> | • становање | 1ПМ/1 стамбена јединица | • пословање | 1ПМ/70м ² нето површине | • управа и администрација | 1ПМ/60м ² нето површине | • трговина | 1ПМ/50м ² продајног простора | • ресторани, кафане, кафеи | 1ПМ/10 места | • спортски садржаји | 1ПМ/8-10 гледалаца | • управне зграде, банке и сл. | 1ПМ/50м ² нето површине | • хотели, мотели | 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.) | • индустријски објекти | 1пм/3 запослена (или 40 м ² нето површине), | • складишта и магацини | 1пм/4 запослена(или 300 м ² нето површине), | • станице за снабд. горивом | 1пм/3 запослена. |
| • становање | 1ПМ/1 стамбена јединица | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • пословање | 1ПМ/70м ² нето површине | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • управа и администрација | 1ПМ/60м ² нето површине | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • трговина | 1ПМ/50м ² продајног простора | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • ресторани, кафане, кафеи | 1ПМ/10 места | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • спортски садржаји | 1ПМ/8-10 гледалаца | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • управне зграде, банке и сл. | 1ПМ/50м ² нето површине | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • хотели, мотели | 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • индустријски објекти | 1пм/3 запослена (или 40 м ² нето површине), | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • складишта и магацини | 1пм/4 запослена(или 300 м ² нето површине), | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • станице за снабд. горивом | 1пм/3 запослена. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|---|
| | <p>За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање (може и управно, подужно у складу са просторним могућностима). Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила и биће дефинисана у складу са важећим стандардима у пројектовању истих.</p> <p>У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.</p> <p>Уколико је паркинг површина на отвореном, треба да буде озелењена тако да на свака 3 паркинг места буде засађено 1 дрво.</p> <p>Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и индивидуалне гараже (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до макс. 30%. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.</p> <p>При изградњи објекта неопходно је на парцели обезбедити потребан број места (отворена, наткривена или у гаражама, може и подземним).</p> <p>При доградњи објеката, за дограђени део је потребно обезбедити неопходан број паркинг места али и уколико се врши пренамена постојећег дела, за исти је потребно обезбедити паркинг места на сопственој парцели у складу са наменом.</p> <p>При реконструкцији објеката, уколико се врши пренамена истог, на парцели је потребно обезбедити неопходан број паркинг места у складу са новом наменом.</p> <p>Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.</p> |
| <p>Б2.2.2.13. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу</p> | <p>1. Водоводна мрежа</p> <ul style="list-style-type: none"> • Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. • Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. • Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. <p>2. Канализациона мрежа</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 |

| | |
|--|---|
| | <p>најближи улични шахт или сливник.</p> <p>3. Електроенергетска мрежа Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево: За нове пословне зоне потребно је за прикључење:</p> <p>Напајање будућих потрошача изводиће се преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз; 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. <i>Пуњаче за ел.аутомобиле дозвољено је изградити на јавним површинама као што су јавни паркинзи, спортски комплекси, терени, јавне гараже, такси стајалишта, аутобуске и железничке станице, као и ресторани, шопинг центри, и слично;</i></p> <p>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 корисника. Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима. Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p>5. KDS мрежа KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <p>6. Термоенергетска инфраструктура</p> <p>Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу.</p> <p>- Топлификација <i>Котларница</i> Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.</p> <p><i>Топловод</i> ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.</p> <p>- Гасификација <i>Општи услови за изградњу гасног прикључка</i> Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом.</p> <p><i>РМРС/МРС</i> Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом.</p> <ul style="list-style-type: none"> Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. <p>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</p> <ul style="list-style-type: none"> Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ. За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. <p>Сву технолошку и осталу инсталацију, опрему и објекте међусобно лоцирати тако да задовољава услове о минималним сигурносним одстојањима предвиђеним одговарајућим техничким прописима</p> <p>Нове гасоводе, у комплексу радних зона водити подземно у већ формираном трасама, тежити да се створе заједнички коридори за више цевоводе, а све у смислу заштите пољопривредног земљишта. Ови цевоводи се могу водити и надземно на цевним мостовима.</p> <p>Надземни цевоводи и цевни мостови на којима се воде цевоводи, морају бити на прописаним сигурносним растојањима од осталих надземних и подземних инсталација и објектата, водећи рачуна о приступу истима, ради несметане интервенције и одржавања. Прелазе цевовода и цевних мостова изнад саобраћајница, железнице и сл. водити на минималној чистој висини, која обезбеђује безбедно одвијање саобраћаја.</p> <p>Механичке компоненте/цевоводи, електрична и инсталација уређаја треба да буде постављена са одговарајућом могућношћу приступа, ради погодног рада и одржавања.</p> <p>Објекти у које се уводи гас морају бити архитектонски прилагођени тој намени.</p> |
| <p>Б2.2.2.14. Правила и услови за евакуацију отпада</p> | <p>У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p> <p>Препоручује се, где год се просторни и технички услови могу испунити, постављање подземних судова/контејнера за смеће.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и другог отпада, уз поштовање одговарајућих услова.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се ограђивање простора намењених одлагању отпада парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико 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 дуже од 15м, по равной подлози са максималним успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових.</p> <p>За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката/замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p> <p>Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: На 600м² управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л. За пословни простор од 1000 до 3000м³, односно за стамбену зграду, за сваких шест станова, потребан је један контејнер од 1,1м³.</p> |
| <p>Б2.2.2.15. Ограђивање грађевинске парцеле</p> | <p>Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>Врата и капије не могу се отворити ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. У случајевима да се врата не могу отворити ка унутрашњости парцеле већ на супротну страну, врата се морају повући у унутрашњост парцеле тако да приликом отварања врата не прелазе регулациону линију.</p> <p>Врста и висина ограде зависе од намене комплекса који ограђују.</p> <p>Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м.</p> <p>Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.</p> <p>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 безбедности и предметне делатности.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Б2.2.2.16. Услови и могућности фазне реализације</p> | <p>За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објеката дозвољено је фазно извођење уз услов да се објекат третира као јединствена/заокружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов.</p> <p>Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.</p> |
| <p>Б2.2.2.17. Услови за архитектонско и естетско обликовање објекта</p> | <p>Објекти морају бити архитектонски обликовани уз уважавање стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објеката понаособ.</p> <p>Планом нису предвиђена посебна правила градње завршне етаже и крова објеката осим да ови делови објеката и сам објекат чине јединствену архитектонску целину и да испуњава услове које диктира технологија (лаки кров и сл).</p> <p>Објекти морају бити завршно обрађени материјалима и бојама у складу са врстом објекта уз поштовање посебних прописа којима се ова област евентуално посебно регулише.</p> <p>Приликом пројектовања и изградње свих врста објеката, морају се поштовати основна правила архитектонске струке, што значи да осим економичности градње морају да буду заступљени како функционални тако и естетски архитектонски квалитети објеката.</p> <p>Пожељна је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објеката.</p> <p><u>Кровови:</u></p> <p>Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, обличасти, сферни, итд.),</p> <p>Код надзиђивања објеката, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд.</p> <p>Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.</p> <p>У оквиру кровног волумена могуће је формирати баце, терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.</p> |
| <p>Б2.2.2.17. Посебни услови</p> | <p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давају посебног изражаја урбаној целини и сл.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима и могу бити двонаменска, тј у мирнодопско време имати неку другу намену (паркирање, помоћне просторије и сл.). Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p> |

Б2.3. Посебна правила грађења за све стамбене, стамбено-пословне зоне и стамбено-пословне објекте у централним деловима просторних целина 3.2 и 3.3

Б2.3.1. Врста и намена објеката у зони

А. СТАМБЕНА ЗОНА И СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ У ЦЕНТРАЛНИМ ДЕЛОВИМА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА 3.2 И 3.3

- ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА

Могу се градити све врсте стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката компатибилних намена са становањем.

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

Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатство и сл., не смеју имати негативан утицај на садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).

- ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА

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

Б. СТАМБЕНО- ПОСЛОВНА ЗОНА

- ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА

Могу се градити све врсте стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.

Компатибилне намене су дозвољене како је то наведено за стамбену зону и стамбено-пословне објекте у централним деловима просторних целина.

Ткође је могућа изградња пословних, производних, услужних, складишних и економских објеката, 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.

Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да ни по ком основу не угрожава сопствени и суседни простор.

- ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА

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

Б2.3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

СТАМБЕНА И СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗОНА

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.

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., могу мењати намену у становање и/или пословање уз услов да се обезбеде други пратећи објекти који компензују њихову првобитну намену.

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.

Завршна етажа може се користити као стамбени, пословни или помоћни простор у служби становања или пословања само у случајевима уколико се ни на који начин не омета непосредно и шире окружење. Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу (трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница – тезге ван пијаца).

У обрачуна површина, корисне поткрвне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују.

Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.

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

СТАМБЕНО – ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ У ЦЕНТРАЛНИМ ДЕЛОВИМА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА 3.2 И 3.3

- ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА

У централним деловима просторних целина 3.2 и 3.3 планирани су стамбено-пословни објекти који у приземним етажама морају имати искључиво пословни простор са садржајима из области терцијалних и кварталних делатности који спадају у пратеће садржаје становања. Остале етаже изнад приземља планиране су за вишепородично становање што не искључује могућност да се пословни простор планира и по целокупном објекту по свим етажама.

- ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА

Забрањена је градња пословних и привредних објеката који нису из области пратећих садржаја становања и који својим функционисањем могу негативно да утичу на животну средину у свом непосредном и ширем окружењу.

Б2.3.3. Типологија објеката

СТАМБЕНА И СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗОНА

У типолошком смислу, у складу са просторним карактеристикама парцеле односно осталим урбанистичким параметрима овог Плана, на овом простору предвиђена је могућност изградње следећих типова објеката: слободностојећи, у прекинутом и у непрекинутом низу.

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ У ЦЕНТРАЛНИМ ДЕЛОВИМА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА 3.2 И 3.3

Планирана је изградња искључиво објеката у непрекинутом низу .

Б2.3.4. Услови за формирање грађевинске парцеле

Б2.3.4.1. Услови за величину парцеле

СТАМБЕНА И СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗОНА

Породични стамбени објекти

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу породичних стамбених

објекта утврђује се према следећој табели:

| Тип (врста) објекта | Минимална површина парцеле (м ²) |
|---------------------|--|
| слободностојећи | 300 |
| прекинути низ | 240 |
| непрекинути низ | 160 |

Најмања **ширина** грађевинске парцеле за изградњу породичних стамбених објекта утврђује се према следећој табели:

| Тип (врста) објекта | Минимална ширина парцеле (м) |
|---------------------|------------------------------|
| слободностојећи | 10,00 |
| прекинути низ | 9,00 |
| непрекинути низ | 6,0 |

Вишепородични стамбени објекти

Најмања **површина** грађевинске парцеле за изградњу вишепородичних стамбених објекта утврђује се према следећој табели:

| Тип (врста) објекта | Минимална површина парцеле (м ²) |
|---------------------|--|
| слободностојећи | 500 |
| прекинути низ | 400 |
| непрекинути низ | 300 |

Најмања ширина парцеле за стамбени објекат са вишепородичним становањем утврђује се према следећој табели:

| Тип (врста) објекта | Минимална ширина парцеле (м) |
|---------------------|------------------------------|
| слободностојећи | 15,00 |
| прекинути низ | 12,00 |
| непрекинути низ | 9,00 |

Пословни објекти

Најмања површина грађевинске парцеле за све пословне објекте износи 100м².
Најмања ширина грађевинске парцеле за пословне објекте износи 6м.

1. Напомена!

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 објекта уколико се испоштују остали урбанистички патаметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).

Изузетно, на већ изграђеним парцелама где ширина, површина и /или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице.

2. Напомена!

У случају да постоје дилеме око неусаглашености наведених правила парцелације и препарцелације са фактичким условима на терену, применити Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС" бр.50/2011) (важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње као и за подручја за даљу планску разраду).

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ У ЦЕНТРАЛНИМ ДЕЛОВИМА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА 3.2 И 3.3.

| | |
|---|---|
| | <p>Могуће је градити искључиво објекте у непрекинутом низу а параметри за минималну површину и минималну ширину парцеле важе као и за овај тип градње у стамбеној, односно стамбено-пословној зони.</p> |
| <p>Б2.3.4.2. Правила пре/парцелације за заједничке слободне површине</p> | <p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела (правилних) геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима Плана.</p> <p>Постојећа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели, где је заједничка парцела = блок, се задржава.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p> |
| <p>Б2.3.5. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</p> | |
| <p>Б2.3.5.1. Положај објеката према површини јавне намене</p> | <p><u>ОБЈЕКТИ НА НЕИЗГРАЂЕНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ</u></p> <p>Објекти се морају поставити у оквиру зоне градње коју чине грађевинске линије, односно - предња, задња и бочне грађевинске линије.</p> <p>Планирани објекти морају бити грађени на предњој грађевинској линији која мора бити повучена од регулационе за 5.0м.</p> <p>Објекти у зони раскрсница, односно објекти чија парцела има непосредан контакт са јавном површином и са бочне стране морају бити удаљени мин 3,0м од бочне регулационе линије.</p> <p>Дубина зоне градње, односно растојање између предње и задње грађевинске линије:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Породични стамбени објекти: макс.16,0м - Вишепородични стамб.објекат: макс.18,0м - Стамбено-посл. објекат: макс. 20,0м - Пословни објекат: по целој парцели уз уважавање осталих урбанистичких параметара овог Плана. - Растојање између предње и задње грађевинске линије зоне градње може се у изузетним случајевима повећати до макс. 10%. <p><u>ОБЈЕКТИ НА ДЕЛИМИЧНО ИЗГРАЂЕНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ</u></p> <p>У делимично изграђеним градским блоковима где постоје формиране грађевинске линије које се не подударају са положајем грађевинских линија како је то предвиђено овим Планом, задржавају се затечене грађевинске линије, односно планско решење се прилагођава фактичком стању на терену осим у случајевима када је објекат изграђен на правцу планиране саобраћајнице и није могуће прилагодити саобраћавно решење фактичком стању на терену.</p> <p>У случајевима када се нови објекат планира између постојећих објеката са обе бочне стране парцеле, грађевинска линија планираног објекта мора да се поклапа са грађевинским линијама суседних објекта, односно са предњом грађевинском линијом објекта који је ближи регулацији али не мање од 5,0м.</p> <p>Ако су суседни објекти изграђени на размаку од две и више неизграђених парцела примењују се правила која се односе за градњу објеката на неизграђеном земљишту у складу са осталим условима из овог Плана.</p> <p>Дубина зона градње је иста као и за објекте на неизграђеном грађевинском земљишту.</p> <p><u>ОБЈЕКТИ НА ИЗГРАЂЕНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ</u></p> <p>Уколико постојећи објекат не испуњава положај у односу на регулацију како је то дефинисано овим Планом, 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 планираним положајем у односу на регулацију и у</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>односу на границе суседних парцела као и осталим условима градње који важе за нове објекте.</p> <p>У оквиру изграђеног грађевинског земљишта, нови објекти се морају градити у оквиру зоне градње, односно на грађевинској линији коју дефинишу суседни објекти. Нови објекат мора бити изграђен по типу исто као оба суседна.</p> <p>Дубина зона градње је иста као и за објекте на неизграђеном грађевинском земљишту.</p> <p><u>ОБЈЕКТИ У ЦЕНТРАЛНИМ ДЕЛОВИМА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА 3.2 И 3.3</u></p> <p>Планирани објекти у централним деловима ових целина морају бити двострано оријентисани-према планираним ободним улицама и према планираном простору будућег трга као централне јавне површине која ће се дефинисати посебним регулационим планом.</p> <p>Планирани вишепородични-стамбено-пословни објекти морају бити грађени на регулационој линији према површини јавне намене-планираном тргу која представља предњу грађевинску линију, односно грађени на задњој грађевинској линији која је повучена за мин. 5,0м од регулационе линије планиране улице са супротне стране планираног трга.</p> |
| <p>Б2.3.5.2. Положај према границама суседних парцела</p> | <p>За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.</p> <p>Објекат, према положају на парцели може бити постављен као: слободностојећи, у непрекинутом низу и у прекинутам низу. Објекте постављати у оквиру зоне грађења.</p> <p>Растојање објеката од бочних граница парцеле је регулисано на следећи начин:</p> <p>Двострано узидани објекти (објекти у низу):</p> <ul style="list-style-type: none"> - први и последњи објекат у низу – минимално удаљење слободне стране објекта од бочне границе суседне парцеле 3,0м. - минимално растојање објекта од бочних граница парцеле свих осталих објектата између првог и последњег у низу – 0,0м. <p>Једнострано узидани објекти (објекти у прекинутом низу):</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 3,0м. - минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. - минимално растојање дела зида објекта од бочних граница парцеле када се на том делу зида налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,6м, је 1,0м. <p>Слободностојећи објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,6м, је 1,0м. - минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 3,0м. <p>Помоћни објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 0,0м. - максимална висина зида према суседној и задњој граници парцеле је 3,5м. На зиду према суседној парцели не могу се постављати отвори. |
| <p>Б2.3.5.3. Положај објекта у односу на интерне саобраћајнице</p> | <p>За положај објекта у односу на интерну саобраћајницу која спада у категорију осталог грађевинског земљишта, важе исти параметри који се односе за положај објекта у односу на јавне саобраћајнице и површине.</p> |

**Б2.3.5.4.
Упуштање
делова објеката
у површине
јавне намене**

ОБЈЕКТИ НА НЕИЗГРАЂЕНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

- Није планирано упуштање делова објекта у површину јавне намене.

ОБЈЕКТИ НА ДЕЛИМИЧНО ИЗГРАЂЕНОМ И ИЗГРАЂЕНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

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 оgrade 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 крова/подкровља/повученог спрата) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- конзолни испусти као што су балкони, еркери, надстрешнице, стрехе и сл., максималне дубине до 0,80м и то на висини изнад 4,0м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде, не рачунајући приземље и кров/поткровље/повучену етажу.
- Уколико је тераса/балкон наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, и ваздушни простор изнад оgrade се узима у обрачун, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се обрачунава само простор оgrade.
- Ови испусти на деловима објекта не смеју угрожавати приватност суседних објеката.
- У случајевима када се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде у складу са актуелним прописима о енергетској ефикасности зграда.

У блоковима са концентрацијом централних активности, када је ширина тротоара

| | <p>мања од 3м, препоручује се увлачење излога и формирање колонада или аркада.</p> <p><u>ОБЈЕКТИ У ЦЕНТРАЛНИМ ДЕЛОВИМА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА 3.2 И 3.3</u></p> <p><u>Важе исте одреднице као за претходни став (објекти на делимично изграђеном и изграђеном грађевинском земљишту).</u></p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|----------------------------|---------------------------------|--|-------|-------|---|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|------|-----------|-----|------|-----|------|------|-----------|------|------|-----|------|------|
| <p>Б2.3.6. Највећи дозвољени индекси заузетости грађевинске парцеле</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Б2.3.6.1. Највећи дозвољен индекс заузетости- Из</p> | <p>Породични стамбени објекти (сви објекти на парцели) – макс. 60% Вишепородични стамбени објекти (сви објекти на парцели) – макс. 65% Вишепородични стамб.-посл. објекти у централној зони – макс 70% Стамбено-пословни објекти (сви објекти на парцели) – макс. 75% Пословни објекти (сви објекти на парцели) – макс. 80%</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Б2.3.7. Вертикална регулација</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Б2.3.7.1. Највећа дозвољена спратност и висина објеката</p> | <p>Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оквирни – секундарни параметар, док су примарни параметри максималне висине венца и висине слемена како је то оријентационо дато на следећој табели:</p> <table border="1" data-bbox="464 819 1418 1128"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Број етажа (оријентационо)</th> <th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th> </tr> <tr> <th>венац</th> <th>Слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>5.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>6.5</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>8.0</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк/Пс</td> <td>9.5</td> <td>12.0</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>11.0</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>П+2+Пк/Пс</td> <td>12.5</td> <td>15.0</td> </tr> <tr> <td>П+3</td> <td>14.0</td> <td>16.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Код објеката са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као кота венца рачуна се кота пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као кота венца рачуна се кота врха ограде.</p> <p>Остали урбанистички параметри дефинисани овим Планом не смеју бити прекорачени а укупна површина таквих (додатних) етажа не сме прелазити 10% укупне површине зоне градње у спољном прстену блока (у овај проценат не улазе угаони објекти).</p> <p>Ако објекат није исте висине на целој својој површини (има више трактова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.</p> <p>Постојећа спратност може се мењати до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим Планом и под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места.</p> <p>Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, само у зони угла, али не више од једне повучене етаже.</p> <p>Усклађивање висине постојећих и планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање.</p> <p>У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.</p> <p>Код грађевинских парцела у нагибу висина околног тротоара се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.</p> <p><u>СТАМБЕНА И СТАМБЕНО- ПОСЛОВНА ЗОНА</u></p> <p><u>а. Главни (основни) објекти</u></p> | Број етажа (оријентационо) | Максимална дозвољена висина (м) | | венац | Слеме | П | 5.0 | 7.5 | П+Пк | 6.5 | 9.0 | П+1 | 8.0 | 10.5 | П+1+Пк/Пс | 9.5 | 12.0 | П+2 | 11.0 | 13.5 | П+2+Пк/Пс | 12.5 | 15.0 | П+3 | 14.0 | 16.5 |
| Број етажа (оријентационо) | Максимална дозвољена висина (м) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | венац | Слеме | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| П | 5.0 | 7.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| П+Пк | 6.5 | 9.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| П+1 | 8.0 | 10.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| П+1+Пк/Пс | 9.5 | 12.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| П+2 | 11.0 | 13.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| П+2+Пк/Пс | 12.5 | 15.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| П+3 | 14.0 | 16.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|--|
| | <p>- Максимална спратност: П+2+Поткровље (Пк) или повучен спрат (Пс)</p> <p><u>б. Помоћни (пратећи) објекти</u></p> <p>- Максимално П (Приземље) у случајевима да се објекат гради на граници са суседном парцелом и <u>уз услов да калкански зид помоћног објекта према суседу не прелази висину од 3,20м;</u></p> <p>- Максимално П+Поткровље у осталом делу парцеле у оквиру зоне градње помоћних објеката минимално удаљен 3,0м од границе суседних или задње границе парцеле.</p> <p><u>СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ У ЦЕНТРАЛНИМ ДЕЛОВИМА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА 3.2 И 3.3.</u></p> <p><u>а. Главни (основни) објекти</u></p> <p>- Максимална спратност: П+3</p> <p><u>б. Помоћни (пратећи) објекти</u></p> <p>- Није предвиђена изградња помоћних објеката</p> |
| <p>Б2.3.7.2. Нивелациони услови</p> | <p>Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.</p> <p>Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара.</p> <p>Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.</p> <p>Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.</p> <p>Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).</p> <p>Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.</p> |
| <p>Б2.3.7.3. Услови за архитектонско и естетско обликовање објекта</p> | <p>Поред заједничких услова за архитектонско и естетско обликовање објекта (поглавље Б2.2.2.17.) важе и следећи посебни услови:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,0м. - Ако је поткровље нових објеката, или реконструкцијом постојећих, планирано за становање, дозвољено је формирање кровних "баца". Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде. - Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде. - Код објеката са косим кровом (постојећих и нових) дозвољено је претварање тавана/поткровља у стамбени, пословни или помоћни простор. - У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 40% површине крова на предметној фасади да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима. |
| <p>Б2.3.8. Уређење зелених и слободних површина парцеле</p> | <p>Зелене површине у оквиру стамбених блокова насеља које су намењене већем броју корисника спадају у блоковско зеленило и зонирањем се могу издвојити зона за миран одмор (пасивну рекреацију) и централна зона са поплочаном површином и цветним засадима и евентуално скулптурама- фонтаном.</p> <p>Зелене површине у оквиру породичног становања</p> <p>Слободне површине парцела ће се озелењавати према нахођењу власника (вегетација са само естетским и заштитним вредностима или воћњак и повртњак) уз ограничење за унос инвазивних врста. Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине.</p> <p>Ова категорија зеленила је важна са санитарно- хигијенског становишта, а пружа и</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>интимно повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, услове без буке и прашине, ствара могућност активног одмора. Могу да се формирају предврт, простор намењен одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта чини добро уређен и негован травњак. Процент озелењености треба да буде минимум 10%.</p> <p>Пословни објекти морају да имају формиране зелене површине од 10%, са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплексаи мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката, где могу бити постављане скулптуре, фонтане и сл.</p> |
|--|---|

Б2.4. Пословно-услужна зона

| | |
|--|---|
| <h5>Б2.4.1. Врста и намена објеката у зони</h5> | |
| <p>- <u>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</u></p> <p>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 – 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.</p> <p>Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се даљом разрадом израдом урбанистичког пројекта.</p> <p>- <u>ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА</u></p> <p>Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.</p> | |
| <h5>Б2.4.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</h5> | |
| <p>Уколико се комбинују са стамбеном наменом, она мора бити на вишим етажама а пословање у нижим (приземљу, на првој, евентуално другој етажи, у зависности од укупног броја спратова)</p> <p>На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.</p> <p>Напомена: На парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража.</p> | |
| <h5>Б2.4.3. Типологија објеката</h5> | |
| <p>У типолошком смислу, у складу са просторним карактеристикама парцеле односно осталим урбанистичким параметрима овог Плана, на овом простору предвиђена је могућност изградње следећих типова објеката: слободностојећи, у прекинутом и у непрекинутом низу.</p> | |
| <h5>Б2.4.4. Услови за формирање грађевинске парцеле</h5> | |
| <h6>Б2.4.4.1. Услови за величину</h6> | <p>Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 10.0м и</p> |

| | |
|--|--|
| парцеле | <p>минималне површине 250 м².</p> <p>Напомена!</p> <p>Ове минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине и површине од наведених.</p> <p>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).</p> |
| Б2.4.4.2. Правила пре/парцелације за интерне саобраћајне површине | Ове саобраћајне површине дефинисће се у складу са наменом површина парцеле, односно начином коришћења земљишта. |
| Б2.4.4.3. Правила парцелације за заједничке слободне површине | По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење Плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације. |
| Б2.4.5. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле | |
| Б2.4.5.1. Положај објеката према површини јавне намене | <p>Објекти се морају поставити у оквиру зоне градње коју чине грађевинске линије, односно - предња, задња и бочне грађевинске линије.</p> <p>Грађевинске линије морају бити удаљене од регулационих линија за 5,0м.</p> |
| Б2.4.5.2. Упуштање делова објеката у површине јавне намене | Није планирано упуштање делова објекта у површину јавне намене. |
| Б2.4.5.3. Грађевинска линија испод нивоа терена | Максимално у границама грађевинске парцеле, уз дозвољене препусте у површину јавне намене. |
| Б2.4.5.4. Положај према границама суседних парцела | Важе правила из поглавља Б2.3.5.2. |
| Б2.4.6. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле | |
| Б2.4.6.1. Највећи дозвољен индекс заузетости- Из | Из=70% |

| | |
|--|--|
| Б2.4.7. Вертикална регулација | |
| Б2.4.7.1. Највећа дозвољена спратност и висина објекта | <p>Висина објекта дефинисана бројем етажа важи као оквирни – секундарни параметар, док је примарни параметар максимална висина венца.</p> <p>- Максимална спратност је П+2+Пк (Пк-поткровље) или П+2+Пс (Пс-повучен спрат) са максималном висином венца од 12,5м.</p> |
| Б2.4.7.2. Нивелациони услови | <p>Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то :</p> <ul style="list-style-type: none"> • кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; • кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте. |
| Б2.4.8. Прикључење објекта на комуналну инфраструктурну мрежу | |
| <p>Општи услови за прикључења</p> <p>Прикључење објекта на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа.</p> | |
| Б2.4.9. Услови за архитектонско и естетско обликовање објекта | |
| <p>Важе услови из поглавља Б2.2.2.17. и Б2.3.7.3.</p> | |
| Б2.4.10. Посебни услови | |
| <p>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.</p> <p>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 пемашили 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.</p> <p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта, већ максимално тај део објекта може заузимати 30-50% површине целог објекта, у зависности од величине парцеле, позиције у урбаном окружењу, визура, архитектонског и конструктивног решења и сл.). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објекта у складу са важећим прописима. Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p> | |
| Б2.4.11. Уређење зелених и слободних површина | |
| <p>Пословни објекти морају да имају формиране зелене површине од мин. 10%, 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</p> | |

окружењу управних објеката, где могу бити постављане скулптуре, фонтане и сл.

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.

Б2.5. Пословно-индустријска зона

За ову зону обавезна је израда плана детаљне регулације. У наведеној табели дате су основне смернице, урбанистички показатељи и параметри на основу којих ће се изградити план детаљне регулације.

Б2.5.1. Врста и намена објеката у зони

- ПРИВРЕДА – Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада материјала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, складишта стоваришта, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија, сајамски простори, хипермаркети, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговина, забавни паркови, индустријски и пословни паркови, мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, складишни простори, када се у производном процесу користе тежа и тешка теретна возила, мањи производни погони који не загађују околину, сервиси, магацински простори, “тешко”занатство, стоваришта (продаја огрева) отворени тржни центри, сервиси, паркинзи и гараже за теретна возила и аутобусе.
- ПОСЛОВАЊЕ – Пословне делатности из области трговине на мало и велико, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, комерцијалних услуга и производних делатности, тржно пословни центар - робне куће, мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству као што су веће електромеханичке радионице, технички сервиси, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго.
- УСЛУГЕ - управа, пословни центар, хотел, банке, ПТТ, царина, осигуравајући заводи, компјутерски центар, услужне лабораторије, агенцијске услуге (рента кар, транспорт и шпедиција, туристичке агенције, авио компаније, представништва, финансијска контрола), сервисне службе (ватрогасци, физичко обезбеђење, одржавање, еколошка полиција, комунална служба, сервиси за прање и пеглање, фризери, козметички салони, сервиси за одржавање технике), трговинске и угоститељске услуге (ресторани, продавнице, бифеи), рекреативни центари и одмор радника.

Б2.5.2. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Важе иста правила као и у поглављу Б2.2.2.1.

Б2.5.3. Услови за величину парцеле

- минимална величина парцела мин 600 м²
- минимална ширина парцела 20 м

Б2.5.4. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Б2.5.4.1. Положај

Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну

| | |
|---|--|
| објекта према површини јавне намене | површину. Растојање грађевинске линије у односу на регулациону линију мин 5,00м. |
| Б2.5.5. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле | |
| Б2.5.5.1. Највећи дозвољен индекс заузетости- „Из“ | „Из“ макс. 50% |
| Б2.5.5.2. Највећи дозвољен индекс изграђености “Ии” | “Ии“ макс. 1,0 |
| Б2.5.6. Вертикална регулација | |
| Б2.5.6.1. Највећа дозвољена спратност и висина објекта | Спратност : Максимум П+1 (приземље и спрат); Висина назидка у евентуалном поткровљу је до макс. 1,00м. Висина венца : Максимум 12,00м <u>Напомена!</u> За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације ова висина није ограничење, односно може бити и већа у којим случајевима ће се прибављати (ако то буде неопходно), посебне сагласности од надлежних институција. |
| Б2.5.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели | |
| Б2.5.7.1. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта | Минимална међусобна удаљеност објекта није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објекта понаособ у складу са њиховом наменом , технолошким и сигурносним захтевима. |
| Б2.5.8. Прикључење објекта на комуналну инфраструктурну мрежу | |
| Прикључење објекта на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника инсталација, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа. | |
| Б2.5.9. Ограђивање парцеле | |
| Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном оградом у складу са прописима о заштити сваке врсте објекта понаособ. | |
| Б2.5.10. Уређење зелених и слободних површина парцеле | |
| Пословно-индустријски објекти морају да имају формиране зелене површине од 30%, са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката, где могу бити постављане скулптуре, фонтане и сл. 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. | |

Б3 ПОЈМОВНИК

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

УКОПАНА ЕТАЖА

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

СПРАТ

- Спрат (1, 2,...) - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем.

ДУПЛЕКС

- **Дуплекс** је стамбени/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 (на једну од етажа).

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

Оптималан и препоручени нагиб крова је 33°. Кровна раван може да одводи воду само на припадајућу парцелу. На јавну површину, кровна раван може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом са надзитком максимално до 1,00м.
- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом, са надзитком максимално до 1,00м.
- **Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу у објекту, са минималним увлачењем у односу на грађевинску линију 1,50м;

НАМЕНА ЕТАЖА

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

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

ОСТАЛО

- 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.
- Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом). У случају да венац, ограда или слеме нису континуирани, висина је количник површине вертикалне пројекције фасаде и ширине фасадног фронта.
- Економски објекат јесте објекат који служи обављању пољопривредне делатности. Економски објекти за држање животиња могу се градити само у зонама и на начин дефинисан одговарајућим законима и правилницима.
- Помоћни објекат је објекат који служи као допуна основној намени, тј. у функцији је главног објекта на парцели (то могу бити гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, надстрешнице за смештај горива и другог, базени, „летњиковци“ (тј. објекат са нпр. кухињом, трпезаријом, мокрим чвором, оставом и сл. одвојено од главног објекта који се користи повремено, али не за становање) и сл.).
Пратећи објекти привременог карактера, који су у функцији организације градилишта за потребе градње главног објекта на парцели, не сматрају се помоћним објектима.
- Пословни апартман (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено у привредној зони.
- Однос нето и бруто површине се орјентационо рачуна као 1:1,25, а кроз израду техничке документације овај однос се може и другачије дефинисати, у зависности од грађевинских карактеристика објекта.
- Габарит изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- Компактни градски блок је скуп појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блок је оивичен улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока. 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, тј. јединственој парцели блока. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт, рекреацију, стационарни саобраћај и сл.
- Разграђени градски блок је блок чија је трансформација из компатибилног у отворени започета али није завршена, тако да сада у тим блоковима постоје делови различитих карактеристика.

ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- Управа и администрација: Градска управа, ЈКП-ови, ЈП-ови, МУП, центри месних заједница, разне установе, поште, затвор, туристичка организација, заводи, фондови, коморе, синдикалне организације и сл.
- Здравство: болнице, клинике, институти, домови здравља, хитна помоћ, амбуланте, специјалистичке службе, апотеке и сл.
- образовање: предшколско, ОШ, СШ, ВШ, раднички универзитет/образовање одраслих, специјалне школе и сл.
- Социјалне службе: службе за негу старих и инвалидних лица, домови за незбринуту децу, домови пензионера, Дом слепих, народне кухиње, Центар за социјални рад, Црвени крст, дневни центри, Центар за социјално угрожене слојеве и сл.
- Социјално и присупачно становање, сигурне куће, ромска насеља и сл.
- Култура: позоришта, биоскопи, домови културе, летње позорнице/сцене на отвореном, галерије, Архив, Библиотека, Музеј, Завод за заштиту споменика културе, Дом омладине, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, задужбине, легати и сл.

- Спорт и рекреација: спортски центри, спортске хале, базени, хиподром, спортско-рекреативни клубови, дечија игралишта, спортски терени сл.
- Комуналне зоне и објекти:
 - Група А (снабдевање и трговина): зелене пијаце, отц, бувљак, продаја огрева и сл.
 - Група Б (гробља): сахрањивање људи, животиња, продаја погребне опреме и сл.
 - Група В (животиње): простори за привремени боравак кућних љубимаца, луталица и сл.
 - Група Г (инфраструктурна постројења): тс, мрс, цс...
 - Група Д (депоније): комуналног, медицинског, органског и др. отпада, сепарација и рециклажа
- Јавно зеленило: паркови, скверови са зеленилом, блоковско зеленило, заштитно зеленило;
- Саобраћај: улице, тргови, стазе, комуникације, скверови без зеленила, јавне гараже, паркинзи за аутомобиле, аутобусе, камионе/теретна возила, пијаце аутомобила и сл.

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- СТАНОВАЊЕ

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.).

- ПОСЛОВАЊЕ

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

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

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

- ПРИВРЕДА

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

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

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

Привреди су компатибилни: пословање, индустрија, зеленило.

- ИНДУСТРИЈА

Фабрике и индустријски комплекси.

Фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брuto површине веће од 5.000м²), прехранбена индустрија,

текстилна индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине.

Индустрији су компатибилни: привреда и зеленило.

- ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Посебне намене су верске комплекси, станице за снабдевање горивом, војни комплекси, зоне ограничене и зоне забрањене градње.

Ове намене се могу налазити уз све друге намене.

Б4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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 11а које су дефинисани Генералним урбанистичким планом.

Ступањем на снагу овог Плана, престају да важе одредбе ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ГРАДА ПАНЧЕВА („Службени лист града Панчева“ број 14/08 и 16/08-исправка) за предметно подручје (Целину 3) као и планови детаљне регулације, преиспитани регулациони планови и преиспитани детаљни урбанистички планови и урбанистички пројекти за то подручје, донети у складу са раније важећим законима о планирању, а који су у супротности са планом генералне регулације.

В4.1. Зоне и локације за даљу разраду

В4.1.1. Зоне за разраду планом детаљне регулације

- У свим случајевима када се не може извршити подела на јавно и остало земљиште тј. директно спровођење на основу овог Плана, потребна је израда плана детаљне регулације.
- Део аутопутске и железничке обилазнице око Београда (Аутопутска деоница Бубањ поток – Винча – Панчево, железничка деоница Бели поток – Винча – Панчево), са друмско – железничким мостом преко Дунава на подручју територије града Панчево.
- Зоне централних садржаја у просторним целинама 3.2 и 3.3.

В4.1.1.2. Локације за које се ради урбанистички пројекат

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

- Објекти и површине јавне намене;
- Објекти и површине остале намене са јавним коришћењем;
- Објекти и површине у пословно-индустријској зони;
- Објекти и површине у пословно-услугној зони и
- Станице за снабдевање течним горивом

Б4.2. 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, односно за целине и зоне 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) План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 5 (пет) примерка у дигиталном облику.

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

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

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

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

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

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

Ступањем на снагу овог Плана престају да важе сви урбанистички планови који се односе на подручје обухваћено овим планом, а наведени су у Одлуци о одређивању делова урбанистичких планова за територију општине Панчево који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи (Сл. лист општине Панчево број 13/2003).

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

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

**Скупштина града
Панчева**

**Председник
Скупштине града:**

број : II-04-06-17/2014-8

.....

Панчево, 14.11.2014.