



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 17 ГОДИНА III

ПАНЧЕВО, 26. АВГУСТ 2010. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 13.233,42
Цена овог примерка 1.033,00

313.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ХИПОДРОМ У ПАНЧЕВУ

САДРЖАЈ:

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А. УВОД

А.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

- А.1.1. Повод и разлог за израду Плана
- А.1.2. Циљ израде Плана

А.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

- А.2.1. Границе и површина обухваћеног простора
- А.2.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта
- А.2.3. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

А.3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

- А.3.1. Извод из Генералног плана Панчева
- А.3.2. Измене у односу на плански основ
- А.3.3. Остала важећа документација
- А.3.4. Ограничења

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Б.1. НАМЕНА, НАЧИН И УСЛОВИ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

- Б.1.1. Јавно грађевинско земљиште
 - Б.1.1.1. Попис катастарских парцела за јавно грађевинско земљиште
 - Б.1.1.2. Компатибилност и могуће трансформације планираних јавних намена
- Б.1.2. Остало грађевинско земљиште
 - Б.1.2.1. Карактеристичне зоне/целине
 - Зона 1 - Пословно-услужна зона

- Зона 2 - Зона социјалног становања
- Зона 3- Зона приступачног становања
- Зона 4- Зона породичног становања
- Зона 5 - Спортско-рекреативна зона

Б.2. БИЛАНС УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА

Б.3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА

Б.4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Б.4.1. Јавне саобраћајне површине

Б.4.1.1. Улична мрежа/ранг саобраћајница

Б.4.1.2. Јавни саобраћај

Б.4.1.3. Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Б.4.1.4. Услови за друге јавне саобраћајне површине

Б.4.2. Хидротехничка инфраструктура

Б.4.2.1. Водоводна мрежа и објекти

Б.4.2.2. Канализациона мрежа и објекти

Б.4.3. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Б.4.3.1. Електроенергетска мрежа и постројења

Б.4.3.2. Телекомуникациона мрежа и објекти

Б.4.3.3. КДС мрежа и објекти

Б.4.4. Термоенергетска инфраструктура

Б.4.4.1. Топловодна мрежа и постројења

Б.4.4.2. Гасоводна мрежа и постројења

Б.4.5. Зелене површине

Б.4.6. Јавни објекти

Б.4.6.1. Услови за величину парцела за јавне објекте

Б.4.6.2. Услови за пешачке и колске приступе

Б.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

Б.4.6.4. Положај објеката према јавној површини

Б.4.6.5. Положај према границама суседних парцела

Б.4.6.6. Упуштање делова објекта у јавну површину

Б.4.6.7. Параметри за ниво грађевинске парцеле

Б.4.6.8. Дозвољена спратност-висина објеката

Б.4.6.9. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

Б.4.6.9. 1. Обликовање завршне етаже и крова

Б.4.6.9. 2. Примена завршних материјала и боја

Б.4.6.10. Правила и услови за друге објекте на парцели

Б.4.6.11. Паркирање на парцели

Б.4.6.12. Уређење слободних површина парцеле

Б.4.6.13. Ограђивање грађевинске парцеле

Б.4.6.14. Правила и услови за замену постојећих објеката

Б.4.6.15. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Б.4.6.16. Услови и могућности фазне реализације

Б.4.6.17. Правила и услови за евакуацију отпада

Б.4.6.18. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Б.5. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Б.6. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Б.6.1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине

Б.6.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Б.6.3. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Б.6.4. Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Б.7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Б.8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Ц. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Ц.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА у зони 1 - Пословно-услугна зона_

Ц.1.1. Правила парцелације

Ц.1.1.1. Правила парцелације

Ц.1.1.2. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте

Ц.1.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Ц.1.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

Ц.1.4. Типологија објеката

Ц.1.5. Положај објеката према јавној површини

Ц.1.6. Положај према границама суседних парцела

Ц.1.7. Упуштање делова објекта у јавну површину

Ц.1.8. Параметри за зону

- Степен заузетости (С -%)

- Индекс изграђености (И)

Ц.1.9. Дозвољена спратност-висина објеката

Ц.1.10. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

- Обликовање завршне етаже и крова

- Примена завршних материјала и боја

Ц.1.11. Правила и услови за друге објекте на парцели

Ц.1.12. Паркирање на парцели

Ц.1.13. Уређење слободних површина парцеле

Ц.1.14. Ограђивање грађевинских парцела

Ц.1.15. Правила и услови за замену постојећих објеката

Ц.1.16. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Ц.1.17. Услови и могућности фазне реализације

Ц.1.18. Правила и услови за евакуацију отпада

Ц.1.19. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Ц.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА у зони 2 - Зона социјалног становања

Ц.2.1. Правила парцелације

Ц.2.1.1. Правила парцелације

Ц.2.1.2. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте

Ц.2.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Ц.2.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

Ц.2.4. Типологија објеката

Ц.2.5. Положај објеката према јавној површини

Ц.2.6. Положај према границама суседних парцела

Ц.2.7. Упуштање делова објекта у јавну површину

Ц.2.8. Параметри за зону

- Степен заузетости (С -%)

- Индекс изграђености (И)

Ц.2.9. Дозвољена спратност-висина објеката

Ц.2.10. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

- Обликовање завршне етаже и крова
- Примена завршних материјала и боја
- Ц.2.11. Правила и услови за друге објекте на парцели
- Ц.2.12. Паркирање на парцели
- Ц.2.13. Уређење слободних површина парцеле
- Ц.2.14. Ограђивање грађевинских парцела
- Ц.2.15. Правила и услови за замену постојећих објеката
- Ц.2.16. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима
- Ц.2.17. Услови и могућности фазне реализације
- Ц.2.18. Правила и услови за евакуацију отпада
- Ц.2.19. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Ц.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА у зони 3 - Зона приступачног становања

- Ц.3.1. Правила парцелације
- Ц.3.1.1. Правила парцелације
- Ц.3.1.2. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте
- Ц.3.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама
- Ц.3.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката
- Ц.3.4. Типологија објеката
- Ц.3.5. Положај објеката према јавној површини
- Ц.3.6. Положај према границама суседних парцела
- Ц.3.7. Упуштање делова објекта у јавну површину
- Ц.3.8. Параметри за зону
 - Степен заузетости (С -%)
 - Индекс изграђености (И)
- Ц.3.9. Дозвољена спратност-висина објеката
- Ц.3.10. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката
 - Обликовање завршне етаже и крова
 - Примена завршних материјала и боја
- Ц.3.11. Правила и услови за друге објекте на парцели
- Ц.3.12. Паркирање на парцели
- Ц.3.13. Уређење слободних површина парцеле
- Ц.3.14. Ограђивање грађевинских парцела
- Ц.3.15. Правила и услови за замену постојећих објеката
- Ц.3.16. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима
- Ц.3.17. Услови и могућности фазне реализације
- Ц.3.18. Правила и услови за евакуацију отпада
- Ц.3.19. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Ц.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА у зони 4 - Зона породичног становања

- Ц.4.1. Правила парцелације
- Ц.4.1.1. Правила парцелације
- Ц.4.1.2. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте
- Ц.4.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама
- Ц.4.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката
- Ц.4.4. Типологија објеката
- Ц.4.5. Положај објеката према јавној површини
- Ц.4.6. Положај према границама суседних парцела
- Ц.4.7. Упуштање делова објекта у јавну површину
- Ц.4.8. Параметри за зону
 - Степен заузетости (С -%)
 - Индекс изграђености (И)
- Ц.4.9. Дозвољена спратност-висина објеката

Ц.4.10. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

- Обликовање завршне етаже и крова
- Примена завршних материјала и боја

Ц.4.11. Правила и услови за друге објекте на парцели

Ц.4.12. Паркирање на парцели

Ц.4.13. Уређење слободних површина парцеле

Ц.4.14. Ограђивање грађевинских парцела

Ц.4.15. Правила и услови за замену постојећих објеката

Ц.4.16. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Ц.4.17. Услови и могућности фазне реализације

Ц.4.18. Правила и услови за евакуацију отпада

Ц.4.19. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Ц.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА у зони 5 - Зона спортско-рекреативног центра

Ц.5.1. Правила парцелације

Ц.5.1.1. Правила парцелације

Ц.5.1.2. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте

Ц.5.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Ц.5.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

Ц.5.4. Типологија објеката

Ц.5.5. Положај објеката према јавној површини

Ц.5.6. Положај према границама суседних парцела

Ц.5.7. Упуштање делова објекта у јавну површину

Ц.5.8. Параметри за зону

- Степен заузетости (С -%)
- Индекс изграђености (И)

Ц.5.9. Дозвољена спратност-висина објеката

Ц.5.10. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

- Обликовање завршне етаже и крова
- Примена завршних материјала и боја

Ц.5.11. Правила и услови за друге објекте на парцели

Ц.5.12. Паркирање на парцели

Ц.5.13. Уређење слободних површина парцеле

Ц.5.14. Ограђивање грађевинских парцела

Ц.5.15. Правила и услови за замену постојећих објеката

Ц.5.16. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Ц.5.17. Услови и могућности фазне реализације

Ц.5.18. Правила и услови за евакуацију отпада

Ц.5.19. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Д. С М Е Р Н И Ц Е ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Д.1. СТАТУС ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Д.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

Д.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Е. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Г Р А Ф И Ч К И П Р И Л О З И

01. Постојећа намена површина

(Р 1: 1 000)

02.	План намене површина	(Р 1: 1 000)
03.	План регулације са зонама	(Р 1: 1 000)
04.	План саобраћајних и слободних површина	(Р 1: 1 000)
05.	Синхрон план инфраструктурне мреже и објеката	(Р 1: 1 000)
06.	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало са Планом парцелације јавних површина	(Р 1: 1 000)

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

- Катастарско топографски план
- Прикупљени услови надлежних комуналних предузећа и релевантних институција (Секретаријата, Министарстава и др.), са табеларним прегледом
- Иницијатива за израду Програма и Плана детаљне регулације
- Одлука о изради Плана детаљне регулације Хиподром у Панчеву (Градско веће града Панчева, бр. 11-05-06-2/2009-47 од 8.јуна 2009.године)

А.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

А.1.1. Повод и разлог за израду Плана

Основни разлог приступања изради Програма и урбанистичког плана је стварање правног и планског основа за организовани просторни развој, стварање могућности за нову изградњу и унапређење постојећег стања, као и заштита и уређење предметног подручја.

Усвајањем Генералног плана произилази обавеза израде Урбанистичких планова који представљају даљу разраду предметних подручја са смерницама које су дате у Генералном плану.

Изради Плана предходила је израда Програма на основу иницијативе Града Панчева да се, после усвајања Генералног плана Панчева до 20021, приступи изради Урбанистичког плана за урбанистичку целину „Хиподром”.

Програмом је усвојен основни концепт Плана.

Градско веће града Панчева донело је Одлуку о изради Плана детаљне регулације Хиподром у Панчеву (бр. 11-05-06-2/2009-47 од 8.јуна 2009.) и то на основу и у складу са усвојеним Програмом који је њен обавезни саставни део.

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

А.1.2. Циљ израде Плана и уочена проблематика

Циљеви израде Плана су:

- дефинисање јавног интереса;
- рационалније коришћење градског грађевинског земљишта;
- подизање нивоа инфраструктурне опремљености;
- преиспитивање капацитета изградње и намене простора;
- увођење нових атрактивних садржаја;
- дефинисање решења паркирања и приступа комплексима/целинама;
- заштите животне средине;
- дефинисање простора који се могу директно спроводити на основу Плана.

Уочени проблеми односе се на постојање пијаце старих ствари која се користи и као пијаца за продају дрва и сточна пијаца, а која представља проблем због свог положаја, нехигијене, одвијања саобраћаја, паркирања, сиве економије и сл. Уочени проблеми односе се и на економску исплативост комплекса хиподрома, његовом начину коришћења и одржавања као и на постојање колективног центра за смештај избеглица у објекту предвојничке обуке, са тенденцијом задржавања те функције у наредном периоду.

Овај План дефинише и грађевински фонд, тј. просторе за нову градњу, заокружује саобраћајну матрицу насеља, омогућава опремање свом потребном инфраструктуром, ствара услове за развијање пословно-услужних садржаја, становања и пратећих садржаја становања (трговина, услуге, угоститељство и сл.) и формирати површину за спорт и рекреацију. Планом треба дефинисати и зелене површине дуж улица/саобраћајница.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Генералним планом града Панчева, као и студијом развоја електроенергетског система усвојена је генерална концепција снабдевања града ел. енергијом. У обухвату овог плана потрошачи електричне енергије напајају се електричном енергијом из постојећих дистрибутивних трафо станица 20/04 К// .

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

Постојећа мрежа је углавном ваздушна, на стубовима, на којима је и јавно осветљење.

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

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Капацитет постојећег кабловског подручја не задовољава будуће потребе предметног подручја. Дистрибутивна ТК мрежа изведена је кабловима са термопластичном изолацијом жила и кабловима пуњеним масом постављеним слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

А.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

А.2.1. Границе и површина обухваћеног простора

Простор “ХИПОДРОМ” у Панчеву налази се у источном делу града Панчева, и то између насеља “Стрелиште”, Баваништанског пута (М-24), војног комплекса и на југоисточном делу катастарске општине Војловица 1 (а једна парцела раздваја од поменуте катастарске општине).

Предметна локација “ХИПОДРОМ” са северне стране прати постојећу регулациону линију (леву) Баваништанског пута, са истока иде границом између катастарских парцела број 4943/1 и 4942/1 и са југозапада иде границом катастарске парцеле број 8059/1 стим што поменута парцела остаје у комплексу, односно иде границом постојећег и планираног насеља “Стрелиште”, даље наставља планираним регулационим линијама саобраћајница преузетих из Плана детаљне регулације “Стрелиште” у Панчеву све до Баваништанског пута, до граничне тачке број Г1. Описана граница интервенције дефинисана је просторним - граничним тачкама од Г1 до Г7 чије су координате дате у Гаус- Кригеовој пројекцији меридианских зона у метричком систему.

Укупна површина интервенција за “ХИПОДРОМ” износи 47ха 32а 58м².

Приказ граница интервенција и обухват плана дат је на свим графичким прилозима Плана.

Т1. Координате граничних тачака интервенције плана

Број тачке	Y (m)	X (m)
Г1	7 474 438.00	4 969 673.94
Г2	7 474 966.27	4 969 739.32
Г3	7 475 053.69	4 968 786.49
Г4	7 474 895.14	4 968 671.86
Г5	7 474 327.45	4 969 352.09
Г6	7 474 365.71	4 969 404.49
Г7	7 474 466.53	4 969 417.35



- Сателитски снимак предметног подручја -

A.2.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта**Опис локације**

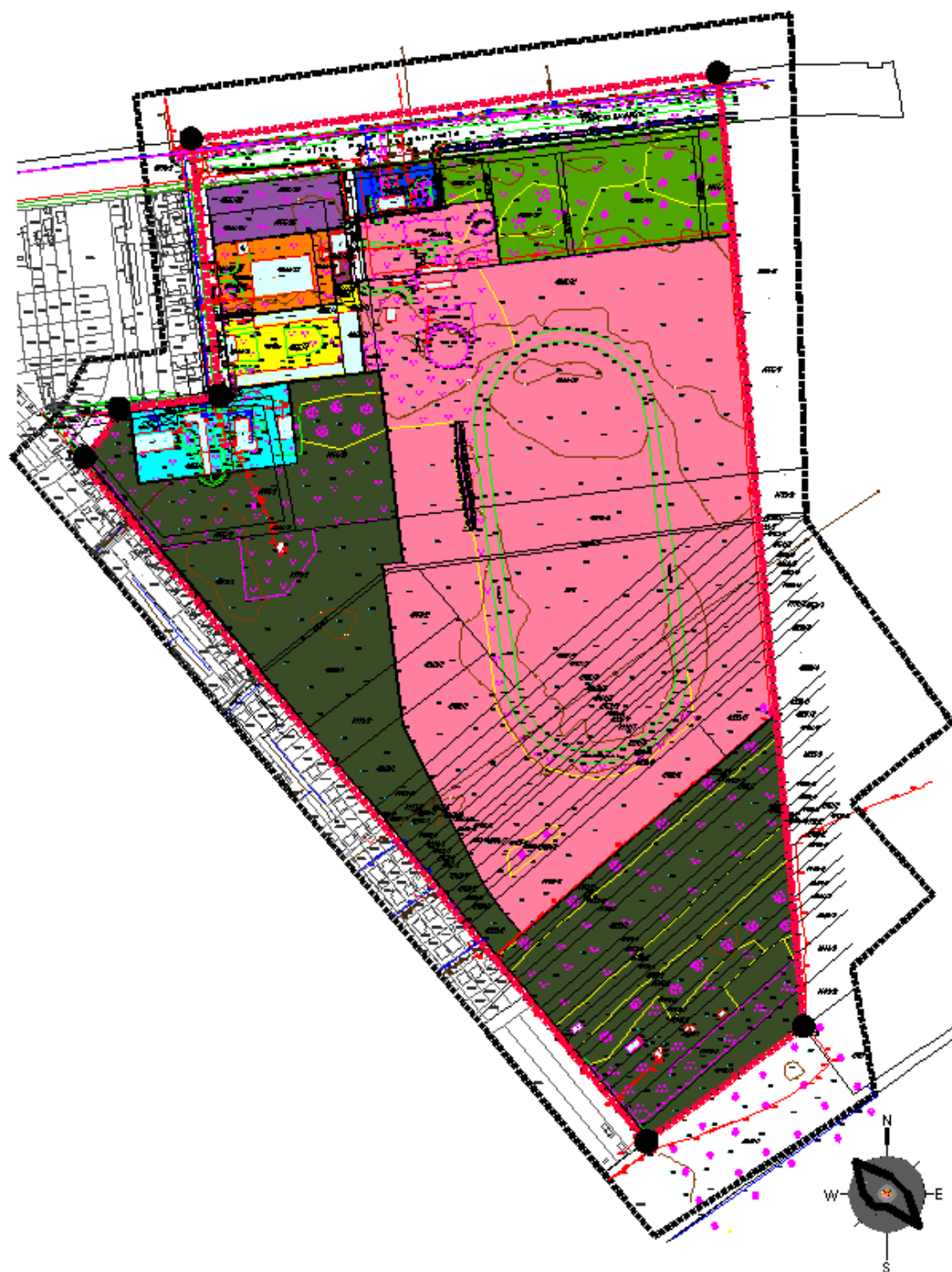
Комплекс Хиподром лоциран је у источном делу града Панчева између насеља "Стрелиште", баваништанског пута (М-24), војног комплекса и катастарске општине Војловица на југоисточном делу од које је раздваја једна парцела.

Постојећа намена површина

Постојећа намена површина простора обухваћеног у анализи дефинисана је у наставку текстом, фотографијама постојећег стања и приказана табеларним прегледом.

Таблице површина

Намена површина и објекта	Површина (ха, а, м ²)	Процентуално учешће
Комплекс хиподрома	22 ха 16 а 10 м ²	46,83 %
Зелене површине	2 ха 90 а 36 м ²	6,13 %
Бензинска станица	40 а 34 м ²	0,85 %
Пијаца старих ствари	75 а 01 м ²	1,58 %
Комплекс "Стакло комерц"	86 а 67 м ²	1,84%
Комплекс стоваришта "Грађевинар"	1 ха 01 а 84 м ²	2,15 %
Ресторан "Хиподром"	10 а 02 м ²	0,21 %
Становање социјално угрожених лица	1 ха 20 а 26 м ²	2,54 %
Поља/воћњаци/пошумљене групације	13 ха 93 а 76 м ²	29,45 %
Становање (бесправна градња)	2 а 04 м ²	0,05 %
Постојеће саобраћајне површине	3 ха 96 а 20 м ²	8,37%
Граница плана	47 ха 32 а 58 м²	100%



Хиподром

На простору хиподрома егзистирају два коњичка клуба: клуб "Панчевац", и клуб "Кремен".

У оба клуба услови за рад и рекреацију су слични, тј. постоје коњушнице које су од неадекватног материјала и у лошем физичком стању. Сви капацитети су попуњени, чак постоји још заинтересованих за држање коња, али не постоје услови за то. Клубске просторије свде се на по једну безусловну канцеларију, нема свлачионица, купатила, такође не постоји зобнатица и одговарајуће складиште хране за коње, а ни опремљеност инфраструктуром није задовољавајућа.

На простору комплекса хиподрома постоје богате групације зимзеленог дрвећа, које су у веома добром стању.

Упркос отежавајућим околностима и лошим условима за рад, оба клуба успевају да негују коњички спорт, постижу одличне спотске резултате, организују поједина такмичења, одржавају школу јахања, на услузи су посетиоцима.

Бензинска станица

У делу комплекса уз Баваништански пут постоји станица за снабдевање горивом која поред главног објекта са надстрешницом има и обезбеђене саобраћајно-манипулативне површине, зелене површине као и пратећу инфраструктуру и сталан промет возила.

Пијаца старих ствари

На простору уз Баваништански пут егзистира и пијаца старих ствари, тзв. стари бувљак. Простору се приступа из улице Паје Маргановића-Баваништански пут. Потпуно је неопремљена тезгама, санитарним просторијама, стазама и другом непходном опремом за садржаје ове категорије. Према Генералном плану Панчева планира се измештање постојеће пијаце са ове локације.

Ресторан Хиподром

Објекат ресторана је новијег датума и садржајем се уклапа у комерцијани карактер постојеће и планиране пословно-услугне зоне.

Комплекси Грађевинар и Стаклокомерц

У оквиру пословних комплекса „Грађевинар“ и „Стаклокомерц“ поред управних и пословних просторија налазе се и магацинске просторије.

Становање социјално угрожених лица

Објекат спратности П+2 уз спортско-рекреативни комплекс Хиподрома некадашњи је објекат предвојничке обуке, а сада, уз два приземна објекта у непосредном окружењу, колективни центар за избегла и расељена лица.

Становање-бесправна градња

У овој зони која се једним својим делом наслања на насеље Стрелиште уочава се бесправно ширење стамбене изградње по појединачним објектима породичног становања. У односу на постојећу намену, а у складу са планским основом постојеће становање се задржава и проширује као зона породичног становања.

Зелене површине, поља, воћњаци, шумљене групације

Неуређене зелене површине, поља, воћњаци и шумљене групације присутни су како у контакт подручју према насељу Срелиште, тако и уз саобраћајницу Баваништански пут.

Окружење

Непосредно окружење простора чине Војни комплекс "Стевица Јовановић", стамбени објекти насеља Стрелиште, као и комплекс трафо станице "Панчево 4" 110/20 KV.

А.2.3. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

У предложеној граници интервенције улазе следеће целе катастарске парцеле број: 4866/3,4,10,11,12,13,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,40,43,44, 4972/1,3, 4973/1,3, 4970/1,2, 4969/1,2, 4968/1,2, 4971, 4967/1,2,3,4, 4966/1,3, 4965/1,3, 4964/1,3, 4963/1,3, 4962/1,3, 4961/1,3, 4960/1,2,3,7,8,9, 4959/1,3, 4958/1,2,5,6, 4957/1,3, 4956/1, 4955/1, 4954/1, 4953/1, 4952/1, 4951/1, 4950/1, 4949/1, 4948/1, 4947/1, 4946/1, 4945/1, 4944/1, 4943/1 и делови катастарских парцела број: 8058/1 (баваништански пут), 4866/3, 8059/1 (пољски пут), 4866/10, 4866/1, 4866/24 и 4865/11 (део из "Стрелишта") К.О.Панчево 4.

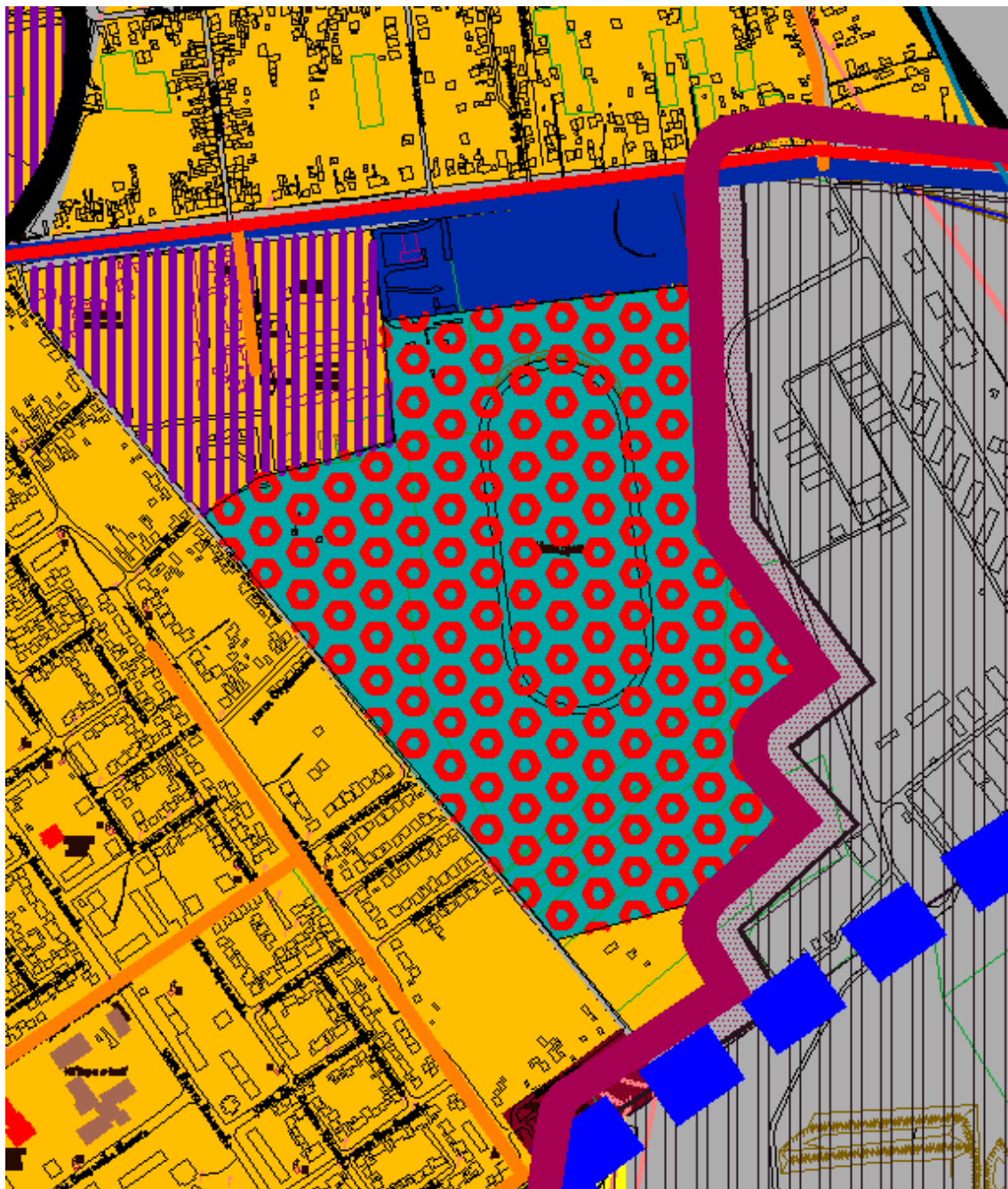
Напомена: У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела са графичким прилогом, важе бројеви који се налазе на графичком прилогу број 2 – катастарско-топографски план са границом плана, размере 1:1000.

А.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана је:

- Одлука о изради Плана детаљне регулације Хиподром у Панчеву (бр. II-05-06-2/2009-47 од 8.јуна 2009.)
- члан 45 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.47/2003 и 34/2006);
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ("Сл.гласник РС" бр.12/2004).

Плански основ за израду Плана представља **ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН ПАНЧЕВА** ("Службени лист општине Панчево" број 14/2008) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона. Генерални план Панчева израдило је ЈП"Дирекција за изградњу и уређење Панчева" Панчево.

А.3.1. Извод из Генералног плана Панчева

- Извод из Плана намене површина Генералног плана Панчева -

Легенда:

ЛЕГЕНДА	
СТАНОВАЊЕ, ПОСЛОВАЊЕ	
	постојеће становање
	стамбено пословна зона
	пословно услужна зона
ЗЕЛЕНЕ И РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ	
	спортско рекреативна зона
ПОСЕБНА НАМЕНА	
	војни комплекси
	зона забрањене градње

...3.13. Урбанистичка целина - Комплекс Хиподрома

Северна граница је ул. П. Маргановића од укрштања са индустријским колосеком до раскрснице са новоформираном улицом која пролази са источне стране комплекса Сточне пијаце и комплекса Тргопродукта. Западна граница је наведена новоформирана улица од ул. П. Маргановића до пресека са осовином Цвијићеве улице. Југозападна граница је од претходно наведене тачке пресека дуж осовине нове улице у правцу југоистока до нове границе ГП-а. Југоисточна граница је и граница ГП-а од тачке наведеног пресека са Новом улицом до пресека са трасом индустријског колосека. Североисточна граница је део трасе индустријског колосека од тачке 22 нове границе ГП-а до укрштања са ул. П. Маргановића.

Г.4. Становање и стамбено ткивоГ.4.8. Породично становањеОсновни урбанистички показатељи за породично становањеУрбанистички параметри за ниво блока у породичном становању

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Мак. густина становника Ст/ха	Мак. густина запослених Зап/ха	Мак. густина корисника (Ст+ Зп) / ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
	Преко 80% / до 20 %	100 - 200	25	175	мин. 25 %

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у блоковима са породичним становањем

Индекс изграђености на парцели	Спратност	П+1+Пк(Пс) до П+2+Пк(Пс)
	Параметри зависе од : - положаја парцеле у односу на зону; - величине парцеле; - величине зоне градње; - максималне дозвољене спратности	
Степен заузетости парцеле	у централној зони	макс. 80%
	у средњој зони	макс. 75 %
	у спољној зони	макс. 70 %
	у рубној зони	макс. 65%
Процент озелењених површина на парцели		мин. 25%
Висина објекта		мах 12.0 м (до коте венца)
Висина венца помоћних објеката		мах 5.0 м
Број паркинг места за становање		1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање		1 ПМ/ 70 м ² НГП

Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката у породичном становању

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије (препоруча за нове објекте)		0.0м, 5.0м или 10м
Растојање објекта од бочних граница парцеле	слободностојећи објекти	1.5 – 2.5 м
	двојни објекти	4.0 м
	у прекинутом низу први и последњи	1.5 – 4.0 м
	Атријумски и полуатријумски	0.0
Растојање објекта од задње границе парцеле	Предбашта 5 м	1 х, али не мање од 8 м
	Предбашта већа од 5 м	1/2 х, али не мање од 4 м
	Атријумски и полуатријумски	0.0 – 4.0 м
Растојање објекта од наспрамног објекта		1.0 – 2.0 х, али не мање од 8 м

Г.7. Пословно-услугне зоне

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

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

Табела: Урбанистички параметри за ниво блока

Индекс заузетости	50%
Индекс изграђености	0.5 - 1.0
Минимални проценат озелењених површина на парцели (без паркинга)	20%
Максимална висина објекта	12 м
Густина запослених / ха	50 – 200
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	5 м
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	1/2 х
Незастрте површине - минимум	20 %
Број потребних паркинга остварити унутар парцеле	
Дозвољени радови на парцели: рушење, изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, санација, адаптација, промена намене	
Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије	

Г.12. Јавне службе, објекти и комплексиГ.12.5. Установе социјалне заштите

Установе социјалне заштите подразумевају објекте за смештај деце без родитељског старања, домове за старе, школе и установе за ретардирана лица, центре за социјални рад, колективне центре и избегличке кампове, дневне центре и сл. Највећи дефицит је у установама за заштиту старих, непокретних лица, као и у установама за смештај инвалидне деце.

Потребно је повећање капацитета и побољшање услова смештаја у установама социјалне заштите, разноврсност модалитета и понуде просторног организовања за економски различите категорије корисника, са нижим трошковима изградње, јефтинијим трошковима живљења, еколошки погоднијих, уз јачање специјализованих здравствених служби на тим подручјима и организовање система центара за социјални рад на периферним зонама.

Рекапитулација потребних капацитета

	Пунктови социјалне заштите	Домови социјалне заштите
Објекат м2/кориснику	3 м2/кориснику	20-25 м2/кориснику
Комплекса м2/кориснику	5 м2/кориснику	40-50 м2/кориснику
Спратност	П - П+3	*

Г.4.12. Социјално и приступачно становање

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

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

Сви припадници ових група не улазе у категорију којој је потребна помоћ при решавању стамбеног питања. У ту категорију спадају само они припадници ових група који имају изузетне економске, социјалне, етничке, здравствене и добне тешкоће. Социјални стан, према овом ГП, мора да буде конструктивно сигуран, сигуран са здравственог и санитетског становишта, као и правно регулисан. Поред мање собности дозвољена је и мања просечна површина по становнику која је у овом плану утврђена као распон између 5 и 15 м²/ст.

Вредности индекса изграђености, степена заузетости, максималних висина објеката, спратност, као и осталих елемената којима се регулише изградња на парцели за тип социјалног становања, преузимају се за одговарајући тип ткива.

*Није потребно формирање посебних површина за паркирање већ се паркирање остварује у главним и споредним улицама и унутар дворишта.

За минималну ширину и површину парцеле за вишепородично социјално становање важе правила за вишепородично становање.

Г.14. Спортско-рекреативне и спортско-пословне зонеНормативи

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 0.60.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%.

(у овај проценат се рачунају сви спортски терени и пратећи садржаји).

Спратност објекта, без обзира на врсту изградње, може бити до П+1+Пк (Пс).

A.3.2. Измене у односу на плански основ

У односу на плански основ, Генерални план Панчева ("Сл. лист општине Панчево", бр.14/2008) дате су следеће корекције:

- Граница интервенције урбанистичке целине Хиподром измењена је у односу на границу целине дефинисану **Генералним планом Панчева** тј. нова граница не обухвата војни комплекс „Стевица Јовановић“, као целину која задржава статус посебне намене перспективну за потребе одбране (према Условима за потребе израде Генералног урбанистичког плана Панчева РС Министарство одбране од 13.нов.2006)
- У делу планираног стамбено-пословног дела егзистирају комплекси новијег датума без стамбено-пословних садржаја: комплекс „Стаклокомерц“ и „Грађевинар“ као и објект социјално угрожених лица-колективни-центар. Део је планиране стамбено-пословне целине пословно-услугне намене, а део комплекс становања за социјално угрожена лица, ради остваривања функционално прихватљивијег решења.
- Како у делу пословно-услугне зоне планиране Генералним планом Панчева јужно од бензинске станице егзистира коњички клуб „Кремен“ овај део припојен је спортско рекреативној зони Хиподрома.
- Измена у односу на Програм Плана односи се на измену спратности пословно-услугне зоне од П+1 на П+3 према ставу обрађивача "ЈП Дирекција за изградњу и уређење Панчева" да за ову зону постоје просторне могућности за спратност П+3, а у оквирима планског основа-
Генерални план Панчева И.2.2.НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

A.3.3. Остала важећа документација

Општинском Одлуком о одређивању делова урбанистичких планова на територији општине Панчево који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи ("Службени лист општине Панчево", број 13/2003) одређени су делови важећих урбанистичких планова који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи, односно који се могу примењивати ради издавања одобрења за изградњу, до доношења нових урбанистичких планова. Овом Одлуком делом је потврђен **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ХИПОДРОМ У ПАНЧЕВУ** ("Службени лист општине Панчево", број 9/97).

За изналагање оптималног планског решења такође је коришћена релевантна информациона, студијска и техничка документација која се односи на предметно подручје, као и смернице/потребе упућене обрађивачу од стране корисника простора.

A.3.4. Ограничења

Ограничења везана за израду овог планског документа односе се на све прибављене услове, сагласности и ограничења која се налазе у документацији Плана, а која су приликом израде у потпуности испоштована.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**Б.1. НАМЕНА, НАЧИН И УСЛОВИ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА****Б.1.1. Јавно грађевинско земљиште****Б.1.1.1. Попис катастарских парцела за јавно грађевинско земљиште**

У складу са Планом намене површина и планираним јавним саджајима: саобраћајнице, саобраћајнице са паркинзима, блок за социјално становање (колективни смештај), трансформаторска станица (ТС) и пошта (ПТТ). Од целих и делова катастарских парцела, образовати делове парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле број од 1 до 14.

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

- 1,3,4,5,6,7,8,9 - саобраћајнице,
- 2,10 - саобраћајнице са паркингом,
- 11 – блок за социјално становање,
- 14 – објект за социјално становање (колективни смештај)
- 12- трансформаторска станица (ТС),
- 13 – пошта (ПТТ)

Након спроведене парцелације на терену и јавним књигама створиће се услови за проглашавање општинском одлуком јавног грађевинског земљишта.

Број грађ. парцеле	Бројеви катастарски парцела			Површина на а м²
	намена грађ. парцеле	целе катастарске парцеле	делови катастарских парцела	
1.	саобраћајница	4866/30	-	32 21
2.	саобраћајница са паркингом	4866/41	4866/31, 4866/21, 4866/12, 4866/11, 4866/10	47 48
3.	саобраћајница	4866/24	4866/23, 4866/12, 4866/24, 4866/13,	22 64
4.	саобраћајница	-	4866/1, 4866/3, 4866/10, 4866/12,	29 55
5.	саобраћајница	-	4866/1, 4866/3, 4866/8, 4937/1, 4973/1, 4972/1, 4970/1, 4969/1, 4968/1, 4967/1, 4967/2, 4966/1, 4965/1, 4964/1, 4963/1, 4962/1, 4961/1, 4960/1, 4960/2, 4960/3, 4958/1, 4958/2, 4957/1, 4957/3, 4956/1, 4955/1, 4954/1, 4953/1, 4952/1, 4951/1, 4950/1, 4949/1, 4948/1, 4947/1, 4946/1, 4945/1, 4944/1, 4943/1	1 16 58

6.	саобраћајница	-	4955/1	38 21
7.	саобраћајница	-	4948/1, 4947/1	30 92
8.	саобраћајница	-	4955/1, 4954/1, 4953/1, 4952/1, 4951/1, 4950/1, 4949/1, 4948/1	9 23
9.	саобраћајница	-	4948/1, 4947/1, 4946/1, 4945/1, 4944/1, 4943/1	11 67
10.	саобраћајница са паркингом	-	4866/10, 4866/3, 4866/1	15 50
11.	блок за социјално становање	-	4866/10, 4866/3, 4866/1	1 47 97
12.	трансформаторска станица (ТС)	-	4866/10,	63
13.	пошта (ПТТ)	-	4866/1	25
14.	објект за социјално становање (колективни смештај)	-	4866/1	5 41
Укупно планирано јавно грађевинско земљиште				5 08 25

Укупна планирана површина простора са статусом јавног грађевинског земљишта износи 5ha 08ари 25м², што чини 10,74% од укупне површине обухваћене Планом.

Планиране грађевинске парцеле од 1 до 10, саобраћајнице и саобраћајнице са паркингом (број 2 и 10) просторно су дефинисане координатама осовинских тачака, постојећим и планираним регулационим линијама, полупречницима кривина и координатама граничних тачака.

Остали јавни објекти дефинисани су: координатама граничних тачака, границама постојећих парцела и границама планираних парцела - како је дато на Плану парцелације јавног грађевинског земљишта на карти 6, у размери 1:1000.

Координате осовинских и граничних тачака дате су у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Б.1.1.2. Компатибилност и могуће трансформације планираних јавних намена

На парцелама за јавне објекте дозвољава се изградња и других објеката јавне намене, уколико за тим постоји потреба.

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

Уколико се накнадно установи да нема реалних потреба за садржајем колективног центра на пр., могуће је планирати неке друге компатибилне, искључиво јавне садржаје (Дом за стара лица, Народна кухиња, Установа за децу са посебним потребама и др.).

Преглед површина јавног и осталог грађевинског земљишта

Грађевинско земљиште	Укупна површина			%
	ha	a	m ²	
- саобраћајнице	5	01	96	10,61
- социјално становање		5	41	0,11
- трансформаторска станица (ТС)			63	0,0100000
- пошта (ПТТ)			25	0,005
Јавно грађ. земљиште	5	08	25	10,74
Остало грађ. земљиште	42	24	33	89,26
Укупно грађ. земљиште	47	32	58	100,00

Од укупне површине обухвата плана који се налази у граници интервенције Хиподром у Панчеву (47ha 32a 58m²), јавно грађевинско земљиште чини површина од 5ha 08a 25m² тј. 10,74%, а остало грађевинско земљиште заузима површину од 42ha 24a 33m², односно 89,26%.

Б.1.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште јесте изграђено као и земљиште планирано за изградњу објеката и површина, а није одређено за јавно грађевинско земљиште.

Остало грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је.

Остало грађевинско земљиште се образује од парцела насталих деобом и целих катастарских парцела и предмет је разраде урбанистичким пројектима.

Остало грађевинско у оквиру комплекса обухваћеног Планом чине:

- породично становање
- приступачно вишепородично становање
- спорт и рекреација
- пословање и услуге.

Простор обухваћен Планом је већ просторно подељен на просторне целине које се овим Планом дефинишу кроз зоне у графичком прилогу - План регулације.

Стамбене зоне дефинисане су уз постојеће стамбено насеље Стрелиште на које се функционално и просторно надовезују.

Становање је делом планирано да буде породично становање где би најзаступљенији били слободностојећи објекти, максималне спратности П+1+Поткровље као најкомфорнији облик становања. Осим слободностојећих, на овом простору биће омогућена градња и објеката у прекинутом низу. Породични објекти у низу нису планирани на овом простору.

Осим породичног становања на простору овог Плана планирана је и градња приступачног или доступног становања као облика вишепородичних стамбених објеката.

Пратећи садржаји становања из области администрације, управе, трговине, услужног занатства, угоститељства, банкарских, здравствених и других услуга становништву и корисницима овог простора, планирани су такође у оквиру комплекса осталог грађевинског земљишта.

Пословно услужна зона која се пружа уз улицу Баваништански пут, обрађује се Планом.

Спортско-рекреативни центар Хиподром налази се између ове две зоне.

Б.1.2.1. Карактеристичне зоне/целине

- графички приказ плана регулације са поделом на зоне -

Планиране зоне у оквиру граница Плана деле се на:

Опис зона

Зона 1- Пословно –услугна зона

Зона пословно-услугна обухвата површину од 5ха 71ари 10м2.

Планирана максимална спратност у овој зони је **П+3**.

У овој зони могућа је градња пословних, пословно/трговинских или трговинских објеката и других услужних објеката.

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

У зони се могу градити и објекти који су пратећи садржаји јавног пута: мотели, ресторани, сервиси, станице за снабдевање моторних возила горивом, продавнице и објекти за рекреацију и други објекти намењени пружању услуга корисницима пута.

Зона 2- Зона социјалног становања

Планираним проширењем комплекса обезбеђује се простор за социјално становање становање, као дефицитарног садржаја на подручју града.

Максимална дозвољена спратност у овој зони је **П+2+Пот**.

Површина комплекса износи 1ха69а73м2, како је дато у графичким прилозима и табеларно у тексту.

Простор задовољава основне критеријуме за одређивање локација за социјално становање, као што је близина постојећег становања, здраво и природно прихватљиво место, релативно лака доступност јавном превозу, релативно добра инфраструктурна опремљеност локације и др.

Зона 3- Зона приступачног становања

Формирањем зоне вишепородичног приступачног становање је становање које је намењено решавању стамбених потреба социјално угрожених и лако повредивих група. Социјално угрожене и лако повредиве групе, младе породице са приходима недовољним за набавку стана, самохрани родитељи, породице са пуно деце и са ниским приходима и др.

Сви припадници ових група не улазе у категорију којој је потребна помоћ при решавању стамбеног питања. У ту категорију спадају само они припадници ових група који имају економске, социјалне, етничке, здравствене и добне тешкоће.

Површина зоне која обухвата два блока износи 1ха70а64м2, како је дато у графичким прилозима и табеларно у тексту.

Максимална дозвољена спратност у овој зони је **П+2+Пот**.

Зона 4- Зона породичног становања

Зона породичног становања обухвата пет грађевинских блокова, укупне површине 5ха99а06м2.

Планирана максимална спратност у овој зони је **П+1+Пот**.

Планирани породични објекти за становање могу имати највише четири стамбене

јединице.

У овој зони доминантна је функција становање што не искључује и градњу мањих пословних објеката на истој парцели, као пратећих објеката становања, односно планирано је да се и у овој зони могу градити и само пословни објекти али у мањем обиму до 20% на нивоу блока.

Објекти се морају градити у оквиру планираних зона градње.

У оквиру планиране зоне градње, објекти морају бити постављени на предњу грађевинску линију.

Грађевинска линија је на одстојању 5м од регулационе линије, слично околним блоковима насеља Стрелиште.

Уз становање дозвољава се пословно-трговачко-услугна делатност која неће реметити основну стамбену функцију већ ће побољшати услове живота тј. делатности примерение стамбеној зони, а у складу са условима заштите животне средине (комунална бука, загађење ваздуха, загађење земљишта и др.).

Карактеристика ове зоне је да је углавном у приватном власништву, сем појединачних парцела чији је корисник СО Панчево.

Зона 5- Спортско-рекреативна зона

Проширењем комплекса хиподрома према стамбеним блоковима Стрелишта повећава се атрактивност овог али и околног простора, повећава површина под уређеним зеленилом, а за посетоце и кориснике комплекса обезбеђен је бољи приступ комплексу. Обезбеђен је простор за окупљање и одржавање спортских коњичких али и компатибилних манифестација на отвореном и затвореном простору простору, што омогућава коришћење хиподрома током целе године. Смештен је ободно у односу на стамбено насеље преко кога се повезује са Халом спорта, постојећом и популарном спортско-рекреативном зоном.

У спортско-рекреативној зони планирано је проширење комплекса и могућа је изградња пратећих садржаја (свлачионица, санитарних чворова, клубских просторија и сл., угоститељских објеката и објеката са комплементарним делатностима спорту), а све у складу са потребама спортских активности корисника простора.

Простор унутар целине хиподром је јединствена целина, али истовремено се предлаже подела на три функционалне подцелине ради рационалнијег коришћења.

- службено-економска зона (за смештај коња, зобнатица, пратеће просторије за опрему и обуку) из правца Баваништанског пута (Зона А)
- зона изградње спортских објеката (хале) и комерцијалних садржаја (улазна зона, паркинг зона, клупске просторије, ресторани парковске површине) уз новоформирану улицу према насељу Стрелиште (Зона В)
- зона изградње терена и стаза са трибинама унутар комплекса подразумева изградњу различитих типова стаза за јахање (касачка, галопска), терен за вожњу запрега са препрекама, паркур за вожњу запрега и прескакање препона, простор за боравак коња на отвореном, водене и травнате површине, и др. (ЗонаБ)

Спортско рекреативни комплекс треба да пружи могућност одвијања квалитетних тренинга, припрема, локалних такмичења, различитих спортских и рекреативних активности, и сл.

Површина комплекса је 26ха58а32м2.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 0.60.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%.

(у овај проценат се рачунају сви спортски терени и пратећи садржаји).

Спратност објекта може бити до **П+1+Пк (Пс)**.

Сви објекти морају бити одговарајуће комунално опремљени.

Могућа је фазна изградња и уређење комплекса.

Б.2. БИЛАНС УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА**Т1 Табела Укупног биланса површина земљишта****Постојеће стање:**

намена	површина земљишта (m ²)	просечна спратност
Комплекс хиподрома	22 ха 16 а 10m''	П
Зелене површине	2 ха 90 а 36 m''	/
Бензинска станица	40 а 34 m''	П
Пијаца старих ствари	75 а 01 m''	/
Комплекс "Стакло комерц"	86 а 67 m''	П +1
Комплекс стоваришта "Грађевинар"	1 ха 01 а 84 m''	/
Ресторан "Хиподром"	10 а 02 m''	П
Становање социјално угрожених лица	1 ха 20 а 26 m''	П+2
Поља/воћњаци/пошум љене групације	13 ха 93 а 76m''	/
Становање (бесправна градња)	2 а 04 m''	П
Постојеће саобраћајне површине	3 ха 96 а 2m''	/

Планирано стање:

намена	површина земљишта (m ²)	просечна спратнос т	макс.дозв. Индекс заузетости Из (%)	макс.дозв. Индекс изграђености Ии
ПОСЛОВНО- УСЛУЖНА ЗОНА	5ха 71ари 10м2	П+3	50%	2.0
СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ	1ха69а73м2	П+2+Пот	25%	0.9
ПРИСТУПАЧНО СТАНОВАЊЕ	1ха70а64м2	П+2+Пот	35%	1.26
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	5ха99а06м2	П+1+Пот	60%	1.6
СПОРТСКО- РЕКРЕАТИВНА ЗОНА	26ха58а32м2	П+1+Пот	60%	0.6

Б.3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА

На простору обухваћеном овим Планом нису евидентиране амбијенталне целине од културно-историјског значаја као ни делови природе који су под заштитом.

Б.4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ**Б.4.1. Јавне саобраћајне површине****Б.4.1.1. Улична мрежа/ранг саобраћајница**

Планирани комплекс „Хиподром“ у Панчеву лоциран је источно од центра Панчева са десне стране путног правца за Баваниште. Од центра Панчева комплекс је удаљен око 2,5км.

Са северне стране комплекс се граничи са градском саобраћајницом Баваништански пут која на проласку кроз градску територију представља деоницу државног пута првог реда бр. 24. (магистрални пут М-24)

Са јужне и источне стране, комплекс се граничи са војним комплексом (касарном „Стевица Јовановић“).

Са југо-западне и западне стране, граничи се са стамбеним насељем „Стрелиште“.

Унутар планираног комплекса „Хиподром“, дуж контактеног подручја са насељем Стрелиште, постоје изграђене саобраћајнице преко којих предметни комплекс остварује везу са осталим деловима градске територије и шире. Тркачка стаза и објекти „Хиподрома“ остварују везу – приступ градској саобраћајници Баваништански пут, преко сервисне саобраћајнице која пролази непосредно уз бензинску станицу „БС Гаспетрол“.

Постојеће саобраћајнице унутар комплекса са аспекта елементарних саобраћајних принципа и норматива имају недовољне регулационе ширине тј. недовољне ширине попречних профила, чије су ширине 4,0 и 6,0м. Коловози су изведени са застором од асфалта, песковитог шљунка и ризле, а ширине истих су од 3,5м до 6,0м.

Унутар комплекса нема изграђених и уређених пешачких и бициклистичких стаза тако да се постојећи коловози користе за колски, пешачки и бициклистички саобраћај. Такође унутар комплекса на јавним површинама нема изграђених простора за стационарни саобраћај возила.

Б.4.1.2. Јавни саобраћај

Потребе за превозом становници предметног комплекса задовољавају средствима јавног саобраћаја и сопственим превозним средствима.

Линије јавног градског - аутобуског превоза пролазе градском саобраћајницом Баваништански пут и кроз суседно стамбено насеље „Стрелиште“, и преко истих становници остварују везу са другим деловима насеља.

Б.4.1.3. Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина**Б.4.1.3.1. Услови за постојеће саобраћајне површине**

Анализа постојећег стања саобраћајне мреже и саобраћајног система комплекса „Хиподром“, указала је да су у оквиру постојећих регулационих ширина недовољно изграђени односно неизграђени саобраћајни капацитети (коловози и пешачке стазе, и површине за стационарни саобраћај).

У наредном планском периоду потребно је извршити доградњу и реконструкцију постојећих коловоза - ободних саобраћајница дуж комплекса, непосредно уз насеље Стрелиште.

Ободна саобраћајница која пролази дуж предметног комплекса са југозападне стране, дефинисана осовинским тачкама Х8 - Х14, има регулациону ширину од 13.5м Од саобраћајних површина предвиђен је коловоз за двосмерни

саобраћај ширине 6,0м, пешачка стаза ширине 1,5м и пешачко-бициклическа стаза ширине 3,0м.

Ободна саобраћајница дефинисана осовинским тачкама Х14 - Х17, има регулациону ширину од 12,0м. Од саобраћајних површина предвиђен је коловоз за двосмерни саобраћај ширине 6,0м, са по две пешачке стазе ширине 1,5м.

Ободна саобраћајница дефинисана осовинским тачкама С318 и С319, уз објекте социјалног становања, има регулациону ширину од 8,0м. Коловоз је ширине 5,0м са по две пешачке стазе ширине 1,5м.

Ободна саобраћајница која пролази уз планирани комплекс са западне стране, непосредно уз пословно-услугну зону, и дефинисана је тачкама С319 и С320, има регулациону ширину од 24,2м. Од саобраћајних површина предвиђен је коловоз ширине 6,0м, са по две пешачке стазе ширине 1,5м.

Приликом реконструкције постојећих саобраћајних површина, потребно је водити рачуна о условима за пројектовање и извођење објеката за несметано кретање лица са посебним потребама, као и о условима за постављање уличне расвете, канделабара и сл. објеката, дрвореда, заштитних зелених ограда и контејнера, који су детаљно обрађени у поглављу В.4.1.3.2. Услови за планиране саобраћајне површине.

Изградњом, реконструкцијом и опремањем саобраћајница пешачким и пешачко-бициклическим стазама унутар комплекса и ободних саобраћајница обезбедиће се непосредан приступ свим садржајима унутар предметног комплекса и допринеће унапређењу ефикасности и безбедности саобраћајног система у целини.

Б.4.1.3.2. Услови за планиране саобраћајне површине

Развојне и просторне могућности комплекса са аспекта саобраћаја су задовољавајуће (повољне), имајући у виду да омогућавају формирање одговарајуће мреже уличних саобраћајница са пратећим садржајима које ће у целости задовољити потребе комплекса.

У наредном планском периоду потребно је изградити нове саобраћајнице унутар стамбеног блока планираног у јужном делу комплекса «Хиподром», као и саобраћајнице које ће опслуживати зону становања социјално угрожених лица и комплекс хиподрома са западне стране уз изградњу одговарајућег броја нових паркинг места непосредно уз комплекс хиподрома. Такође потребно је изградити сервисну саобраћајницу са приступним саобраћајницама на Баваништански пут - државни пут првог реда бр.24, ради опслуживања предметног комплекса.

За третирани простор дато је саобраћајно решење у складу са просторним решењем, нормативима и саобраћајним потребама.

При одређивању регулационих ширина планираних саобраћајница вршено је усклађивање са просторним могућностима задатих траса и имовинско правном статусу земљишта и објеката.

У планираном стамбеном блоку, који се налази са јужне стране планираног комплекса, предвиђене су стамбене саобраћајнице дефинисане осовинским тачкама Х14, Х15, Х18, Х19, Х20, Х 21 и Х22, чије регулационе ширине износе 12,0м. и у којима су од саобраћајних површина планирани коловози ширине 5,0м и пешачке стазе, обострано, ширине по 1,5м.

Саобраћајница унутар комплекса колективног центра, дефинисана осовинским тачкама Х3, Х5, Х6, Х7 и Х9, има регулациону ширину од 12,0м, коловоз ширине 5,0м и тротоаре обострано по 1,5м.

Унутар комплекса, планирана је изградња 40 паркинг места за путничка возила, стандардних димензија 5,0 x 2,5м. Приступ паркинг местима остварује се сервисном саобраћајницом ширине 5,5м, која је дефинисана осовинским тачкама Х24 и Х25.

Сервисна саобраћајница која опслужује предметни комплекс са северне стране, ширине је 6,0м и остварује прикључке на коловоз градске саобраћајнице Баваништански пут – деоница државног пута првог реда бр. 24 (магистрални пут М-24). Прикључци су дефинисани осовински тачкама Сх17'- Мх85', С1 - Мв86 и С9 – С32.

Приступ возила комплексу тркачке стазе хиподрома, остварује се преко саобраћајнице са прикључком на Баваништански пут, дефинисаном осовинским тачкама Н1, С13, С23, Х3 и Х4. Регулациона ширина саобраћајнице износи 14,5м. Од саобраћајних површина, планиран је коловоз ширине 6,0м, пешачка стаза ширине 2,5м једнострано, и паркинг простор за путничка возила стандардних димензија 5,0 x 2,5м, капацитета 99 паркинг места.

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

Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.

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 под условом да су исти удаљени мин. 1,0м од ивице коловоза и 0,5м од пешачких стаза. 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.

Планирани комплекс „Хиподром“ ће имати коловозе у дужини од 2.990,00м, тротоаре у дужини од око 4.910,00м и пешачко-бициклическе стазе у дужини од 770,00м. Укупна површина под коловозима износи 16.810,00м², под пешачким стазама 6655,00м² и под пешачко-бициклическим стазама 2160,00м²

Б.4.2. Хидротехничка инфраструктура

Планом хидротехничке инфраструктуре обухваћени су објекти и мреже водовода, фекалне и атмосферске канализације. Планирано је инфраструктурно опремање подручја обухваћеног планом неопходно за његово функционисање са уклапањем у примарне системе градске мреже водовода и канализације.

Б.4.2.1. Водоводна мрежа и објекти

Планирана зона Хиподрома се наслања са једне стране на улицу Милоша Обреновића (Баваништански пут) а са друге стране на насеље Стрелиште (ул. Милешевска). У ул. Милоша Обреновића постоји АЦ водовод Ø200, док је у ул. Милешевској водовод (пластика) пречника Ø100. За објекат предвојничке обуке изведен је прикључни цевовод Ø80. Са јужне стране комплекса из улице Јоакима Вујића долази водовод АЦ Ø125.

Ова постојећа мрежа чини добру основу за снабдевање комплекса санитарном водом. Треба напоменути да зоне Стрелишта и зоне уз Баваништански

пут које тангирају Хиподром имају проблема са притиском у водоводној мрежи нарочито у летњим месецима. Планом се предвиђа спајање примарне мреже водовода Ø200 у ул. Милоша Обреновића (Баваништански пут) са водоводном мрежом на Стрелишту то јест дистрибутивним водоводом у ул. Милешевској.

Будућа зона Хиподрома ће обухватити стамбене, пословно услужне и спортско рекреативне садржаје чија будућа потрошња санитарне и технолошке воде сигурно неће имати екстремне вредности изнад просека блоковске потрошње у Панчеву.

Зона Хиподрома има могућност прикључења на постојеће градске примарне водоводе у ободним улицама.

Зоне различите намене ће се прикључивати на градску водоводну мрежу у улицама којима гравитирају. Пословно услужне зоне се могу прикључити директно на водовод Ø200 на Баваништанском путу. Зона социјалног становања и спортско рекреативна зона се могу прикључити на постојећи водовод у Милешевској улици као и на будући дистрибутивни водовод који пролази дуж планиране улице која дели ове две зоне. Породично становање ће се прикључити на будућу водоводну мрежу дуж планираних улица унутар саме зоне. Ова новопланирана водоводна мрежа ће бити прикључена на постојеће водоводе у улицама Милешевској и Јоакима Вујића. Хидраулички параметри за примарни водовод и дистрибутивну водоводну мрежу дефинисаће се пројектно техничком документацијом. Дистрибутивни водоводи морају се повезати прстенасто и обезбедити потребан хидраулички режим (притисак и протицај) у мрежи.

Б.4.2.1.1.Услови за постојећу водоводну мрежу

Опис и услови за постојећу водоводну мрежу која се задржава и/или реконструише

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

Реконструкцију водоводне мреже вршити према посебним условима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.

Б.4.2.1.2.Услови за новопланирану водоводну мрежу

Опис и услови за изградњу новопланиране водоводне мреже са условима за прикључење на постојећу мрежу

У деловима насеља са будућим планираним вишепородичним становањем поставити нову мрежу водовода пречника минимум ø150, а у деловима са планираним једнопородичним становањем на минимум ø100. Трасе будућег водовода водити ван коловоза. Трасе ускладити са трасама постојећих и планираних градских инсталација. Минимална хоризонтална растојања су 0,6м, а оптимална 1,0 метар. У случају мањих међусобних растојања неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 1,0 и 1,20 метара. Водовод обавезно водити изнад канализације и то на минимум 0,5 метара. Нова водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод у насељу, а према посебним условима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.

Б.4.2.1.3.Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

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

Б.4.2.2. Канализациона мрежа и објекти

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

У улици Милоша Обреновића је изграђена канализација Ø300 са котом дна 73,20. У улици Милешевској постоји фекална канализација Ø250 са котом дна 75,39. Имајући у виду расположиве дубине канализације и удаљености, могуће је комплекс прикључити на ове две улице које га тангирају.

Систем евакуације употребљених и атмосферских вода ће се радити као сепаратни. Зона Хиподрома има могућности за прикључење на градски систем фекалне канализације у изграђеним ободним улицама. У оквиру насеља Стрелиште планирано је комплетирање фекалне канализације у улици Милешевској.

Дуж Баваништанског пута се планира градња секундарне фекалне канализације уз регулациону линију комплекса Хиподрома која ће се испод пута прикључити на постојећи Ø300. Дуж улице Милешевске се такође планира градња секундарне фекалне канализације која ће већим делом гравитирати Стрелишту а мањим делом ка Баваништанском путу. У оквиру породичног становања ће се изградити секундарна мрежа фекалне канализације са прикључцима на улицу Милешевску

Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже фекалне канализације. За индустријске комплексе у пословно услужним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у систем насељске канализације, како се не би угрозио рад будућег постројења за пречишћавање отпадних вода (биолошки третман).

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Могућности за одвођење атмосферских вода са комплекса Хиподрома су прилично ограничене. Градска атмосферска канализација не постоји у ободним улицама и зонама које тангирају комплекс. Једина могућност у овом моменту је отворена каналска мрежа система „Водице“. То је отворени канал чија траса је дуж Баваништанског пута (уз саобраћајницу) и који почиње иза бензинске пумпе. На њега је прикључена кишна канализација са старе Мисе зацевљењем испод Баваништанског пута. Кота дна отвореног канала је 73,80. Главни реципијент је природни ток Надел.

У будућем периоду се планира изградња и комплетирање система атмосферске канализације на Стрелишту чиме ће се створити додатни услови за прикључење комплекса Хиподрома на улицу Милешевску. Тренутно се систем може прикључити на Новосељански пут то јест на канал „Водице“ уз неопходну изградњу дела кишног колектора дуж Новосељанског пута.

Дуж Баваништанског пута се планира градња главног кишног колектора уз регулациону линију комплекса Хиподрома који ће се прикључити на постојећи отворени канал „Водице“. Овај главни колектор ће прихватити пословно услужну

зону и део секундарне кишна канализације у Милешевској улици. Дуж улице Милешевске се такође планира градња секундарне фекалне канализације која ће једним делом гравитирати Стрелишту, а мањим делом ка Баваништанском путу. У оквиру породичног становања ће се изградити секундарна мрежа фекалне канализације са прикључцима на будућу атмосферску канализацију у улици Милешевској.

Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже атмосферске канализације. За индустријске комплексе у пословно услужним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у реципијент то јест каналску мрежу и Надел, како се не би угрозио квалитет њихових вода.

Б.4.2.2.1.Услови за постојећу канализациону мрежу

Опис и услови за постојећу канализациону мрежу која се задржава и/или реконструише

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

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

Б.4.2.2.2.Услови за новопланирану канализациону мрежу

Опис и услови за изградњу новопланиране канализационе мреже са условима за прикључење на постојећу мрежу

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

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

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

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

Оптимално растојање између уличних шахтова би било око 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 техноекономску анализу пројектанта.

Б.4.2.2.3.Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења

Црпне станице у систему фекалне и атмосферске канализације радити као шахтне и поставити их у саму трасу канализације. У случају да се појави потреба за већим

објектом (надземним), неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

Б.4.3. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Б.4.3.1. Електроенергетска мрежа и постројења

Изградити нове и реконструисати постојеће ТС на 20/0,4 KV, у складу са захтевима реконструисане дистрибутивне мреже и порастом потрошње, са одговарајућим 20 KV и 0,4 KV коридором.

Б.4.3.1.1. Услови за постојећу електроенергетску мрежу

Постојећа електроенергетска мрежа је углавном ваздушна. Потребно је за подручје овог насеља испланирати и изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру и за новопланиране објекте, тако да се предвиди и напајање садашњих потрошача из планираних трансформаторских станица.

Б.4.3.2. Услови за новопланирану електроенергетску мрежу

Планирати, према условима ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНЕ ЕД Панчево:

-коридоре за средњенапонску мрежу, подземну, 20 KV кабл типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150mm²)

-коридоре за НН подземну мрежу, коридоре предвидети са обе стране улице, кабл типа РРОО А 4Х150mm²

Б.4.3.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

На основу планираног раста потрошње предвиђена је изградња трансформаторских станица МБТС 20/0.4KV, снаге 630KVA, при чему напајање трансформаторских станица треба извести двоструким средњенапонским кабловским водом, са најповољнијег места прикључења, са одговарајућим 20 KV и 0,4 KV коридором.

Трансформаторске станице ће бити предвиђене у близини нових стамбено пословних објеката, према графичком прилогу.

Уколико се планира већи пословно- стамбени објекат, у оквиру њега планирати изградњу трансформаторске станице.

Б.4.3.1.4. 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.

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

Напајање ЈО извешће се подземно, кабловима(РРОО А 4Х35mm²), према условима ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНЕ ЕД Панчево, са полагањем ужета за уземљење између стубова ЈО.

Б.4.3.1.5. Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката

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

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

Б.4.3.2. Телекомуникациона мрежа и објекти

Б.4.3.2.1. Услови за постојећу телекомуникациону мрежу

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

Б.4.3.2.2. Услови за новопланирану телекомуникациону мрежу

Да би задовољили програмске потребе за телефонским прикључцима у овој зони , потребно је урадити-комплектирати кабловску ТТ мрежу , како би се створили услови за нове телефонске прикључке.

Б.4.3.2.3. Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења

Према Условима Телеком Србија Извршна јединица Панчево, број 09/2358-BS-3753/1 од 25.09.2008.године, будуће потребе планираних зона у оквирима обухвата плана и проблем прикључења на ТК мрежу решиће се монтирањем одговарајуће телекомуникационе опреме :

Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планиране пословно- услужне зоне(у оквиру дела објекта неке будуће комерцијалне делатности или у отвореном простору комплекса «Хиподром», на слободној јавној површини, као што је дато на графичком прилогу.

Б.4.3.3. КДС мрежа и објекти

Услови за постојећу KDS мрежу

У насељу не постоји KDS мрежа.

Услови за новопланирану KDS мрежу

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

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

KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно;

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

Услови за реконструкцију/изградњу KDS објеката

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

Препоручује се да се уради једна студија, како би се решили сви проблеми у вези кабловског дистрибутивног система. Трасе водова ће се водити кабловски и утврђивати их детаљном разрадом кроз планове нижег реда.

Б.4.4. Термоенергетска инфраструктура

План термоенергетске инфраструктуре се заснива на опредељењу :

- Да се земни гас уведе као основни енергент како за широку тако и за комуналну потрошњу а све у циљу заштите животне околине од аерозагађења,
- Да се строго води рачуна о спровођењу топлотне заштите објеката, стим да специфично топлотно оптерећење (климатизација, вентилација, топла вода) не би требало да пређе вредност од 130 W/m² за индивидуалне стамбене објекте, 110 W/m² за колективне стамбене објекте, 150 W/m² за пословни простор и 170 W/m² за индустријске објекте.

У обухвату плана постоје изграђени термоенергетских објеката. Комплекс „предвојничке обуке“ се снабдева гасом из прикључног гасовода који је на градски гасовод повезан у шахту бр. 30. На овај гасовод прикључена је котларница у комплексу „предвојничке обуке“.

Потрошња је израчуната на основу датих норматива и топлотног конзума.

Табела: Нормативи потрошње

	Просечна стамбена површина домаћинства - услугне делатности бруто	Просечна пословна површина бруто
Површина	80 m ²	60 m ²
Нормативи	1.2 m ³ /h	1.5 m ³ /h

Б.4.4.1. Топловодна мрежа и постројења

ЈКП ГРЕЈАЊЕ својим дописом од 08.10.2008 заведеним под бројем ТР/С-776 обавештава да је предвидело повезивање топлане КОТЕЖ 2 са насељем Стрелиште.

Топловодна/вреловодна инфраструктура се планира за пословно – услужну зону и прикључење би се извршило у шахту бр.8 који се налази на углу улица Милоша Обреновића и Стевана Шупљикца. Енергетска сагласност и технички услови ће бити издати од стране дистрибутера

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

Термоенергетска мрежа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Топлане, Котларнице, Топловоди ...		За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима као и Интерне стандарде дистрибутера.

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

Б.4.4.2. Гасоводна мрежа и постројења

"СРБИЈА ГАС"- Нови Сад је својим дописом од 28.08.2008 заведеног под бројем 00-07/5600 дозволила могућност прикључења на гасну мрежу.

Из разлога уређења комплетног простора на дужи временски рок морају се предвидети различите потреба за различите облике потрошње гаса. Из тог разлога планиране су трасе дистрибутивног гасовода за индивидуалну потрошњу и траса гасовода којим ће бити снабдевани већи потрошачи (пословно – услужна зона).

Сам комплекс спортско рекреативне зоне биће дефинисан потребама Инвеститора и на основу тога ће се урадити распоред и развод термоенергетских инсталација. Локације локалних МРС и КМРС дефинисаће инвеститор у зависности од својих потреба и услова и сагласности ЈП СРБИЈАГАС. Комплекс „ХИПОДРОМ“ ће чинити саставни део градске гасне мреже.

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

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

1. Изградње секундарне гасне мреже
2. Гасификације објеката са КМРС које би обарале притисак са 3-6 бар и
3. Изградња гасних котларница у појединим објектима са инсталацијом централног грејања или
4. Уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици (стану, пословном простору, локалу, радном комплексу ..) са етажним централним грејањем или пак
5. Изградње разводне гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама или
6. Изградње примарне гасне мреже са МРС за сваку групу потрошача посебно.

Табела: Потрошња гаса

Зона	Намена	Бруто површина м2	Макс. топл. опт. kW	Макс. Час.потр. Nm3/h	Макс. год. потр. Nm3/god
1	Пословно услужна делатност	58000	6960	836	123031
2	Породично становање	127750	13286	1595	234855
3	Социјалне установе и становање	42000	4368	524	77212
4	Спортско рекреативна делатност	159500	19140	2298	338335
Укупно		387250	43754	5253	773433

У случају да је ван ободних саобраћајница потребно изградити градски гасовод исти се може положити у трасу дистрибутивног гасовода.

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

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

Б.4.5. Зелене површине

Јавне површине намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине намењене другим функцијама. Зелене површине су компатибилне са свим наменама у урбаном простору. Као такве имају заштитну или естетску улогу у оквиру свих простора намењених другим наменама. Једна од кључних улога насељског и заштитног зеленила испољава се у стварању повољних хигијенско-здравствених услова, побољшање топлотног режима, пречишћавање ваздуха, повећање релативне влажности као и на укупно побољшање микроклиматских услова. Ако се овоме дода и естетска вредност коришћеног садног материјала, као и позитиван ефекат на људску психу, јасно је зашто зеленило мора да има значајно место у планским документима. Кључна улога насељског и заштитног зеленила испољава се у побољшање топлотног режима, пречишћавање ваздуха, стварању повољних хигијенско-здравствених услова, повећање релативне влажности као и на укупно побољшање микроклиматских услова. Ако се овоме дода и естетска вредност коришћеног садног материјала, као и позитиван ефекат на људску психу, јасно је зашто зеленило мора да има значајно место у уређењу комплекса хиподрома. Постојеће зелене површине су у мањој мери слабо одржаване и потребне су мере за њихову ревитализацију, углавном је зеленило, посебно висока дрвенаста вегетација у доброј форми, правилно формирана и без ентомолошких или фитопатолошких обољења. У њима би требало да се комбинују висока и жбунаста вегетација ради постизања већег заштитног ефекта. Унос садног материјала мора бити усаглашен са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте.

Због присуства деце и животиња не би требало да се користе врста са отровним или трновитим деловима хабитуса.

Боравак људи на оваквим просторима је из разлога рекреације, било активне, било пасивне. Из тих разлога потребно је да се по ободу формира заштитни појас од густих засада високе и жбунасте вегетације који би се стапао са уличним зеленилом и визуелно и звучно овај простор одвајао од околног.

Овај део насеља се тракастим зеленилом у оквиру саобраћајница повезује са зеленим масивима у оквиру свих делова насеља. Дужина дрвореда у планираним и

постојећим улицама износи око 2.000m. У улици П.Маргановића дрворед са леве стране се повремено удвостручује док је са десне једноредан. Укупна дужина дрвореда у овој улици је око 1.833m. У саобраћајницама у оквиру обухвата плана нема много могућности за формирање дрвореда јер су профили оптерећени инфраструктурним инсталацијама и износе тек око стотинак метара. Приликом формирања зелене тракасте површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5m од других инсталација, а у изузетним ситуацијама када је саобраћајни профил оптерећен инфраструктурним инсталацијама дозвољава се минимално растојање од 0,80m.

Врста зеленила	П у м ²
Зеленило зоне пословно услужне – зона 1	11.422,00
Зеленило зоне породичног становања – зона 4	7.345,80
Зеленило зона социјалног и приступачног становања – зона 2 и 3	6.809,80
Зеленило зоне спортско рекреативне – зона 5	53.166,50
УКУПНО	78.744,10

Б.4.6. Јавни објекти

Б.4.6.1. Услови за величину парцела за јавне објекте

План дозвољава могућност доградње постојећих објеката и изградње нових објеката јавне намене у оквиру комплекса јавне намене – парцеле, на основу дефинисаних параметара за комплекс.

Расположива површина комплекса дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и обезбеђује могућност градње наведених објеката по савременим стандардима за планирано гравитационо подручје.

Осим планираних јавних објеката, Планом је предвиђена изградња и јавних површина, односно пешачких платоа, уређених зелених површина, терена и дечијих игралишта и паркинг простора за путничка возила.

Подела грађевинског земљишта на јавно и остало са планом парцелације јавног грађевинског земљишта дат је на графичком прилогу бр.6 у размери 1:1000.

Дозвољава се парцелација до нивоа објекат=парцела у оквиру параметара на нивоу комплекса.

Б.4.6.2. Услови за пешачке и колске приступе

Овим Планом од јавних објеката предвиђена је изградња објекта социјалног становања и пратећих објеката у оквиру једног комплекса односно парцеле.

За све постојеће и новоформиране јавне објекте колски прилази се изводе у принципу управно на коловозе јавних саобраћајница и морају бити обрађени коловозним засторима. Минимална ширина коловоза колског прикључка грађевинској парцели је 2,5 м а у зависности од намене и садржаја објеката на парцели, колски прилази могу бити до 6,0 м.

Услови за кретање хендикепираних лица

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

Колски и пешачки приступи јавним површинама и јавним објектима морају да буду испројектовани и изведени у складу са актуелним прописима који регулишу кретање лица са посебним потребама.

На раскрсницама тј. пешачким прелазима – улазима у комплексе или објекте чије су коте просторија више од коте приступних тротоара морају се обезбедити услови

(упуштени ивичњаци, косе рампе и сл.) за неометано кретање инвалидних и хендикепираних лица у складу са важећим правилником.

Такође на улазима у објекте за масовна окупљања чије су коте просторија више од коте приступних тротоара морају се обезбедити услови (косе рампе и сл.) за неометано кретање инвалидних и хендикепираних лица у ширини од 0,8-1,0м са заштитним оградама а у складу са важећим правилником.

Б.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

Објекти централних садржаја могу се користити само у својој или у сродним наменама.

Као компатибилне намене сматрају се оне из области, образовања, социјалних делатности, културе и уметности и делимично трговине и услуга – оне које за предмет рада имају уметничка дела (нпр. продајне галерије), предмете/рукотворине одређених социјалних и друштвених група (нпр. народна радиност, дечји радови, радови особа са посебним потребама, народна кухиња и сл.) и др садржаји у функцији социјалног становања и установа социјалне заштите.

Б.4.6.4. Положај објеката према јавној површини

Јавни објекти се морају поставити унутар грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу План регулационих и грађевинских линија и имати приступ са јавне површине.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта на предњој фасади - 1,20м, али укупна површина грађевинских елеманата не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта на бочној фасади (најмањег растојања од бочне линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елеманата не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља.

Б.4.6.5. Положај према границама суседних парцела

Све грађевинске линије које се односе на јавне објекте оквир су за постављање објеката и објекти се могу постављати на или унутар грађевинске линије.

Б.4.6.6. Упуштање делова објекта у јавну површину

Планом је предвиђено да јавни објекти буду лоцирани у оквиру комплекса у оквиру планираних грађевинских линија тако да није предвиђена могућност било каквих упуштања делова објеката у друге јавне површине.

Б.4.6.7. Параметри за ниво грађевинске парцеле

Параметри су следећи на нивоу комплекса:

Степен заузатости (Из -%)

Максимални дозвољени степен заузатости: **Из = 25%**

Индекс изграђености (Ии)

Имајући у виду наведено, максимални дозвољени степен изграђености је: за објекте спратности П+2+Пот: **Ии = 0.9.**

Б.4.6.8. Дозвољена спратност-висина објеката

Објекти социјалног становања могу имати спратност до П+2+Пот.

Висина објеката зависи од минималне висине просторија за ове намене који се морају испројектовати у складу са прописима и стандардима који регулишу ову област.

Међусобно растојање објеката од суседног објекта комплекса је мин. 1 висина вишег објекта - за наспрамно постављене објекте али не мање од 10м, а 1/2 висине вишег објекта али не мање од 5м за прекинути низ објеката.

Б.4.6.9. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

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

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

Поштовање контекста

Приликом предузимања било каквих интервенција у простору мора се водити рачуна о усклађености са постојећом околином: уличном матрицом, доминантном стилском оријентацијом, евентуалним реперима у простору и сл. У том смислу, са посебном пажњом треба уклапати нове елементе у постојећи простор, нарочито ако у окружењу постоје објекти који представљају градитељску и културну баштину.

Поштовање изворног архитектонског стила

Приликом градње нових објеката, примена савремених архитектонских стилова треба да се оствари кроз складан естетски однос са постојећим објектима у непосредном окружењу.

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

Поштовање изворне фасаде

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

Улепшавање дворишних фасада

Дворишне фасаде и калкански зидови, исто као и уличне фасаде, формирају урбани амбијент и утичу на естетику простора. Због тога је веома важно третирали их равноправно са "главним фасадама", нарочито због тога што су унутрашња дворишта саставни део укупног простора насеља - пролазна су (предвиђена за пешачка кретања) а имају и одређене садржаје намењене јавном коришћењу.

Поштовање амбијента

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

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

Употреба корективног зеленила

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

Улепшавање јавних простора

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

Постојећи садржаји овог типа могу се задржати у затеченом стању уколико су постављени у складу са Програмом привременог коришћења дела јавне површине за постављање привремених монтажних објеката и у складу са чланом 98, Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.47/2003 и 34/2006), али се треба настојати естетском усаглашавању истих.

У случају да се планира гасификација парцеле, новопланиране објекте грађевински и архитектонски прилагодити потрошњи гаса. Гасне Мерно регулационе станице (МРС, КМРС) по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопаним, на приступачном месту и да не ометају пролаз. Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

Б.4.6.9.1.Обликовање завршне етаже и крова

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

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

Б.4.6.9.2.Примена завршних материјала и боја

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

Б.4.6.10.Правила и услови за друге објекте на парцели

У оквиру комплекса изградње социјалног становања дозвољена је градња више објеката наведене јавне намене у оквиру дефинисаних параметара.

Све помоћне и пратеће просторије морају бити испројектоване и изведене унутар основног објекта како би слободна површина комплекса могла да се уреди и организује у складу са наменом.

Б.4.6.11.Паркирање на парцели

На делу саобраћајнице дефинисане осовинским тачкама С23 до Х4, код главног улаза тркачке стазе хиподрома, у оквиру планиране регулационе ширине тј. катастарске парцеле саобраћајнице, планирана је изградња 99 паркинг места за путничке аутомобиле.

Паркирање је управно и једнострано. Паркинг места су стандардних димензија за путничке аутомобиле и износе 5,0 x 2,5 м.

За јавну површину – комплекс социјалног становања, за потребе постојећих корисника комплекса, планирана је изградња 40 паркинг места за путничка возила унутар комплекса, на делу саобраћајнице дефинисане осовинским тачкама Х24 и Х25. Паркирање је управно и једнострано. Паркинг места су стандардних димензија и износе 5,0 x 2,5 м.

За исти комплекс, за потребе планираних објеката, потребан број паркинг места одређује се према следећим нормативима и критеријумима:

За јавну површину – комплекс социјалног становања и установа социјалне заштите, потребан број паркинг места одређује се према следећим нормативима и критеријумима:

- | | |
|---------------------------------|---|
| - породичне стамбене зграде | 1п.м./ 1 стамбена јединица, |
| - вишепородичне стамбене зграде | 1п.м./ 1 стан, |
| - трговине | 1п.м./ 50м ² продајног простора, |
| - ресторани, кафане, кафеи | 1п.м./ 10 м ² нето површине, |

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

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| - ресторани, кафане, кафеи | 1п.м./ 10 места- седишта, |
|----------------------------|---------------------------|

Потребе стационарног саобраћаја решавају се на парцели путем површинских паркинга или гаражних места. Гараже могу бити у оквиру објеката или као посебни објекти.

Б.4.6.12.Уређење слободних површина парцеле

Уређење парцела је у директној зависности од намене и корисника исте. Уколико је парцела намењена становању доминира естетска вредност зелене површине. Уколико је парцела намењена спортским активностима комбинују се заштитна и естетска вредност.

У оквиру уређених зелених површина дозвољава се изградња и уређење парковске површине, дечијих игралишта и терена, пешачких стаза и површина и пратећег мобилијара.

Б.4.6.13.Ограђивање грађевинске парцеле

Сви слободни простори унутар блока третирају се као заједнички и свима доступни. Блок приступачног становања отвореног је типа. Делови комплекса под игралиштима и теренима и парковским површинама који у складу са прописима и правилима којима је регулисана ова област морају бити ограђени на одговарајући начин, морају осим заштитне улоге имати и одговарајући позитиван визуелни ефекат, односно транспарентност која обезбеђује оба услова.

Б.4.6.14.Правила и услови за замену постојећих објеката

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

Нови објекти се усклађују са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања.

Без обзира на врсту евентуалних радова, намена објеката треба да остане у оквиру навода у тачки Б.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.

Б.4.6.15.Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор. Такође, приликом интервенција, објекти се морају третирати интегрално и сви радови изводити јединствено за цео објекат, тј. није дозвољено да се поједини делови објекта обрађују на различит начин.

Постојећи објекти могу мењати намену у складу са потребама корисника и условима овог Плана, дефинисаним у тачки Б.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.

Дозвољена је пренамена таванског простора под условом да се испоштују сви услови наведени у тачки Б.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.

Приликом реконструкције или адаптације није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.

Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.

надградња нових етажа

Дозвољава се надградња нових етажа до максималне спратности дефинисане Планом.

Није дозвољено, интервенцијом на постојећем косом крову, формирати кров тзв. облика "печурке", тј. лажни мансардни кров.

енергетска санација зграде

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

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

отварање сутерена или подрума

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

Нису дозвољени такви приступи са јавних површина или простора.

доградња вертикалних комуникација (степеништа, лифтова)

Дозвољена је доградња елемената комуникација (лифтова, степеништа), под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама.

Могу се изводити само на дворишном делу објекта и под условом да нису у супротности са осталим правилима овог Плана - нарочито ако се ради о објектима који су под одређеним степеном заштите.

Морају бити изведени тако да су заштићени од спољних утицаја и у складу са противпожарним прописима, прописима за изградњу лифтова и осталим одговарајућим условима, правилима и прописима која регулишу ову област.

затварање отворених тераса, балкона, лођа

Није дозвољено затварање тераса, балкона и лођа орјентисаних према улици и другим јавним просторима. Таква врста интервенција може се дозволити само на фасади према унутрашњем дворишту и то под следећим условима:

- да су испоштована сва друга правила овог Плана (нарочито у погледу очувања фасаде, амбијента и остала),
- да се затварање свих тераса на фасади изводи на исти начин, у истом материјалу и боји, а у складу са постојећим елементима зграде,
- да се не нарушава однос према суседним објектима, тј. да су испоштована правила о минималним растојањима објеката,
- да интервенцијом, ни на који начин, неће бити угрожени остали корисници предметног објекта као ни они у суседним објектима.

Б.4.6.16.Услови и могућности фазне реализације

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

Б.4.6.17.Правила и услови за евакуацију отпада

Правила и услови за евакуацију отпада биће дефинисани у складу са правилником одговарајућег јавно-комуналног предузећа коме су поверене ове комуналне услуге.

Б.4.6.18.Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу вршиће се у складу са Условима надлежних дистрибутера и овим Планом.

Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу вршиће се у складу са Условима надлежних дистрибутера и овим Планом.

Водовод

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има

више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.

- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
- Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Канализација

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтиних деривата) како би испуштена вода била друге категорије, то јест задовољила потребан критеријум за испуштање у градску атмосферску канализацију .
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
- У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.

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

Топловодни системи

- За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса обезбедити довољне количине гаса у постојећој и планираној гасификационој мрежи
- Постојеће, новопланиране и реконструисане пословне, производне и друге објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом, као и вентилацију:
 - Изградње дистрибутивне гасне мреже
 - гасификације објеката изградњом МРС
 - изградње гасних котларница
 - уградње гасних комби бојлера, локалних гасних пећи
 - гасних калорифера у зависности од потреба инвеститора а за потребе загревања
 - вентилације просторија према намени, припреме топле потрошне воде као и за технолошке потребе.
- До реализације изградње гасне мреже и стварања услова за прикључење потрошача на исте као и за случај да на подручјима нису заинтересовани потенцијални корисници за те услуге загревање простора на тим подручјима/објектима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају. Мора се водити рачуна, да

при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег, уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју.

- Сваки објект у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити посебне услове који су дефинисани важећим законским прописима (гасне котларнице, гасни димњаци, вентилација ...).
- Сваки потрошачи гаса без обзира да ли се прикључује на средњи или високи притисак, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - MPC (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- Термомашинске инсталације пројектовати и извести према максимално планираној и очекиваној потрошњи и за максималне радне притиске, све у складу са параметрима рада истих и посебним условима власника односно надлежних дистрибутера.
- Капацитете термомашинских инсталација - нових гасовода и евентуалних топовода, димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.
- Гасне инсталације, MPC и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.

Електроенергетика

Према условима надлежне ЕД Панчево :

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски. Каблирање извести 20 KV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150мм2);

Планирати коридоре за нисконапонску мрежу, двострано, НН мрежу извести кабловски, каблом типа РРОО А 4Х150мм2.

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

Сучељавање струјних кругова и изводе на стубове НН мреже у суседним улицама извести преко посебног осигурача у КПО.

Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим 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 Актом о урбанистичким условима, а уколико то није могуће , предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

На основу планираног раста потрошње планирана је изградња ТС 20/0,4 КВ/КВ са одговарајућим коридором 20 КВ и 0,4 КВ . Напајање трафостаница предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења.

Тачна локација трафостаница и расплет НН мреже дефинисали би се пројектним задатком;

Напајање ЈО извести кабловима РРОО А 4Х35мм2 са полагањем ужета за уземљење између стубова ЈО;

Телекомуникациона инфраструктура

Анализом постојећег стања, дошло се до става да се будуће потребе планираних зона у оквирима обухвата плана и проблем прикључења на ТК мрежу реше монтирањем одговарајуће телекомуникационе опреме :

- Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планиране пословно- услужне зоне(у оквиру дела објекта неке будуће комерцијалне делатности или у отвореном простору комплекса «Хиподром», на слободној јавној површини, као што је дато на графичком прилогу)
- Просторија треба да је лако приступачна са уличне стране , за особље, и за увод каблова и прилаз службених возила;
- Локација треба да задовољи услове да је осветљена, уочљива и није изложена саобраћајним и другим ризицима.
- површина просторије треба да буде (15-20)м², а висине (260-280)цм, а за отворену површину потребно је обезбедити простор је 5х5м, према условима и прописима ЗЈПТТ и свих важећих тех. прописа, који регулишу ову област.
- просторија за смештај ТК опреме ће бити повезана оптичким каблом на матичну централу.

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

- земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта , може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.
- за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :

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

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

KDS мрежа и објекти

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

Б.5. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Апроксимативна процена потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

Радови на уређењу јавног грађевинског	врста	јединица мере	интервенција		УКУПНО орјентационо	Вредност у DIN.
			Реконструкција	Ново		
ЕКСПРОПРИЈАЦИЈА ЗЕМЉИШТА						
експропријација земљишта (за саобраћајнице)		m ²	87000			165.300.000,00 Din.
ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ						165.300.000,00 Din.
ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА						
Водовод дистрибутивни Ø150		m		3000	3000	57.000.000,00 Din.
Водовод						57.000.000,00 Din.
Фекална канализација						
колектори		m		500	500	14.250.000,00 Din.
секундарна мрежа	Ø 250mm	m		2500	2500	47.500.000,00 Din.
Фекална канализација						61.750.000,00 Din.
Атмосферска канализација						
колектори		m		500	500	16.625.000,00 Din.
секундарна мрежа	Ø 300mm	m		2500	2500	59.375.000,00 Din.
Атмосферска канализација						76.000.000,00 Din.
УКУПНО ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА						194.750.000,00 Din.
ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ						
каблови	20 KV подземни	km		2,5	2,5	12.587.500,00 Din.
каблови	1 KV подземни	km		5,5	5,5	10.450.000,00 Din.
Јавно осветљење		km		3	3	11.742.000,00 Din.
ТТ инсталације	развод	km		5,5	5,5	23.512.500,00 Din.
УКУПНО ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ						58.292.000,00 Din.
ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ						
Гасовод		km		4,5	4,5	29.925.000,00 Din.
Топловод		km		0,9	0,9	17.100.000,00 Din.
УКУПНО ТЕРМОТЕХНИКА						47.025.000,00 Din.
САОБРАЋАЈ						
коловози средње и тежак саобраћај		m ²	16810		16810	87.832.250,00 Din.
паркинг		m ²	1750		1750	5.818.750,00 Din.
Пешачке и бициклистичке стазе		m ²	8815		8815	29.309.875,00 Din.
УКУПНО САОБРАЋАЈ						122.960.875,00 Din.
ЗЕЛЕНИЛО						
Двореди		m	130		130	123.500,00 Din.
Зеленило		m ²	6.800,00		6800	16.150.000,00 Din.
УКУПНО ЗЕЛЕНИЛО						16.273.500,00 Din.
УКУПНО						604.601.375,00 Din.

Б.6. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ**Б.6.1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине**

Комплетно опремање предметног подручја комуналном инфраструктуром у виду одвојених система одвођења употребљених, санитарних (фекална канализација) и атмосферских вода (кишна канализација) представља добру полазну основу за заштиту животне средине. Додатни оптимални предуслови заштите животне средине састоје се у могућностима прикључења читавог комплекса на дистрибутивну гасну мрежу и/или систем даљинског грејања (топловод). Одређене уштеде у потрошњи енергије, а тиме и смањење загађивања, могуће је остварити правилним постављањем, оријентисањем објеката у простору, у складу са одговарајућим географским, метеоролошким и микроклиматским параметрима. Још већи учинак у уштеди енергије постиже се озелењавањем кровова и фасада стамбених и пословних објеката. Ова мера, као и подизање нових и неговање постојећих зелених површина представља покушај да се спречи апсолутно и релативно смањење удела зелених површина на предметном подручју због планиране изградње стамбених и пословних објеката.

У изградњи објеката коњичког спорта обавезно је придржавање нормативима о заштитним одстојањима, наведеним у условима. Тако, нпр, коњушнице за смештај и изнајмљивање коња треба да буду узајамно одвојене и удаљене минимум 30 m, а објекти коњичког спорта 150 m низ ветар од других центара јавних активности.

Локације за селективно прикупљање отпада (комуналног, комерцијалног и опасног комуналног), односно за сетове контејнера за селективно одлагање отпада одредити на основу градског, односно регионалног плана управљања комуналним отпадом. Треба да имају чврсту, бетонску подлогу и буду опасане зеленилом.

Заштита вода и земљишта

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

На целом градском подручју, морају се поштовати следећа правила:

- забрањено је складиштење чврстог, индустријског и опасног отпада,
- забрањена је изградња објеката који на било који начин могу угрозити животну средину или чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште,
- забрањен је транспорт опасних и штетних материја,
- није дозвољена изградња објеката који на било који начин могу загадити воду или земљиште или угрозити безбедност ценовода и животне средине,
- чврсти отпад сакупљати и евакуисати на прописан начин, а трајно одлагање отпада обезбедити на, за то предвиђеним, санитарним депонијама,
- потребна је редовна контрола наменског коришћења земљишта,
- неопходна је редовна контрола начина одвођења отпадних вода из објеката, као и одвода површинских вода кроз, за то предвиђене, градске системе, као и редовна провера стања и функционисања ових система.

Заштита ваздуха

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

Такође, треба пратити европске (и светске) тенденције коришћења обновљивих извора енергије кроз одговарајуће програме којима ће се стимулисати

њихова употреба. Системом топлификације и гасификације треба значајно смањити емисију штетних материја из индивидуалних ложишта.

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

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

Заштита од буке

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

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

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

Б.6.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Одсек за заштиту и спасавање у Панчеву издао је техничке услове противпожарне заштите за потреб е израде Плана детаљне регулације хиподром у Панчеву (број 06/19, 02-217/560, 28.08.2008. године).

Сходно члану 10 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 37/88, "Сл. гласник РС" бр. 53/93, 67/93 и 48/94) потребно је утврдити нарочито:

- изворишта снабдевања водом, капацитете градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количином воде за гашење пожара;
- удаљеност између зона намењених за стамбене и јавне објекте и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјализоване намене;
- удаљеност између објеката различите намене унутар индустријске зоне и објеката специјалне намене, која омогућава спровођење мера заштите од пожара;
- ширину путева који омогућавају приступ ватрогасним возилима до сваког објекта и њихово маневрисање за време гашења пожара.
- простор за изградњу објеката за потребе ватрогасних јединица, добровољних ватрогасних друштава и њихових савеза, као и специјализованих ватрогасних јединица цивилне заштите.

Пројектну документацију и објекат урадити у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС "бр.37/88, Сл. гласник РС бр 53/93, 67/93, и 48/94) и важећим техничким прописима и стандардима са обавезном применом.

Б.6.3. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Заштита од земљотреса

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

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

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Мере заштите од **земљотреса** су примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др. Поред тога, неопходно је и строго поштовање и примена важећих законских прописа за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

Заштита од поплава

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

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

Заштита од удара грома

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

Потребу пројектовања и извођења громобранске инсталације за заштиту објеката од атмосферског пражњења, извршити на основу прорачунатог нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник СРС бр. 37/88) члан 7 Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл. лист СРЈ бр. 11/96 и стандарда ЈУСИЕЦ 1024-1 и ЈУС ИЕЦ 1024-1-1).

Б.6.4. Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

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

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

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

Одсек за заштиту и спасавање Министарства унутрашњих послова у Панчеву издао је Техничке услове заштите од пожара за потребе израде Плана детаљне регулације Хиподром у Панчеву (број 06/19, 02-217/560, 25.08.2008. године), сходно Закону о заштити од пожара ("Сл. гласник СРС" бр. 37/88, "Сл. гласник РС" бр. 53/93, 67/93 и 48/94).

Б.7. ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Педологија

Према "Земљишта Војводине" (Б.живковић, В.Нејгебауер, Ђ.Танасијевић и др.) Панчево се налази на алувијалном заслањеном земљишту, местимично алкализованом или са флекама слођа, а уз Тамиш се јавља алувијално шљунковито-песковито земљиште. На оваквим земљиштима се развија интензивна биљна, посебно повртарска производња. Она су творевине у сливу река са хидроморфним карактером, а са побољшаним условима дренаже постају земљишни комплекси мешовитог влажења. Састоје се од материјала минералног и органског порекла који потиче знатним делом од еродираних развијених земљишта речног слива, па је изразита плодност овог земљишта. У приобалној зони се таложе наноси грубљег механичког састава и образују се пешчане греде које се пружају паралелно са коритом реке. Ове пешчане греде обраста вегетација и спречава повратак воде у речно корито. Ниво подземне воде у приобалној зони је под непосредним утицајем водостаја реке и осцилира упоредо са водостајем реке. Појава јаче минерализованих подземних вода условила је заслањивање и алкализацију алувијалних наноса од Орловата све до Панчева. На овим земљиштима значајну улогу има вегетација која је у форланду (тополово-врбова шума) условљена високим подземним или поплавним водама и штити обалу од разорног дејства воде, док се у средишњем делу јавља ливадска вегетација која утиче на стварање ливадских земљишта и најзад, у депресијама се појављује мочварна и барска вегетација и ритска и мочварно-глејна земљишта. човекове интервенције доводе до смањења хумуса и азота и земљишта добијају антропоморфни карактер.

Морфолошке карактеристике

Ова земљишта су врло хетерогене морфологије и слојевита, а у зависности од речних наноса. Доњи слојеви су са добром сортираношћу честица различите дисперзности. У зони најближој речном кориту су крупнозрне пешчане насlage различите дебљине. Повремено се јављају прослојци финијег материјала који се таложи приликом повлачења реке у своје корито. У средишњој зони повремено се јавља ритска црница (светлосиве или жукасте боје) са свежим речним наносом који су лакшег механичког састава и светлији су од своје подлоге. Боја алувијалних земљишта врло варира у зависности од минеролошко-хемијског састава. Нијансирање боја у профилу изражено је на забареним и заслањеним површинама. На забареним деловима појављују се и грудвасте структуре.

Механички састав

Алувијална земљишта су и врло различитог механичког састава. Хетерогеност је, такође, последица наслеђа од речних наноса и варира од шљунковито-песковитих до глиновитих земљишта. Велика је превага фракције укупног песка (30-59%).

Физичка и хидролошка својства

Физичка структура је слабо изражена и зависи од њиховог механичког састава. Горњи слојеви су велике пропустљивости и нису у стању да задржавају у себи влагу. На деловима на којим је дошло до хумузирања од оформљене вегетације та ситуација се поправља. Процеси зслањивања и алкализације погоршавају физичко стање земљишта. Хигроскопска влага варира у зависности од механичког састава и удела органске материје. Специфична тежина се креће од 2,6-2,7 у горњим слојевима до 1,3-1,4 у доњим слојевима волумне тежине, тако да и укупна порозност варира (сходно специфичној тежини) 45-52 вол %. Слојеви са већим % песка имају велики удео некапиларних пора што условљава висок ваздушни капацитет, тако да ваздушни капацитет варира 9-20, па и 30 вол %. Водно капацитет креће се у распону 11-30 теж%. Тачка већења тј. доња граница приступачне влаге у земљишту креће се од 4 до 13 теж%. Физиолошки корисна вода је разлика ове две наведена вредности. Ниже вредности имају слојеви песковитог састава чак 3-7 теж%. Капиларно кретање кроз вишеслојни песак је врло сложено и зависи од поретка слојева. Ако вода наиђе на слој лакшег састава на граници тог слоја ће наступити застој у капиларном успону. Хидрауличка спроводљивост (брзина спровођења у см/сец) је у зависности од састава.

Хемијски састав

Хемијски састав је условљен минеролошко-петрографским саставом речног наноса који је наталожен. Ово је слабо проучено на територији целе Војводине. Најважнији састојак је калцијум-карбонат и креће се од 10-25%. Количина и распоред креча може да се дефинише само кроз конкретно испитивање обзиром да се његова количина мења у зависности од степена испирања у зависности од топографије и влажења. Из тих разлига слојеви могу имати киселу, слабоалкалну или алкалну, ретко неутралну, реакцију. Количина хумуса зависи од покривености терена вегетацијом и удео хумуса опада са дубином у профилу, осим код ритских црница. Укупан азот је у директној вези са количином хумуса. Наведено се односи и на количине фосфора у земљишту. Ситуација се мења једино на култивисане површине где човек има свог удела. Проценат калијума углавном, задовољава. У заслањеним деловима се налазе штетне водорастворљиве соли у чији састав улазе хлориди, сулфати, бикарбонат, натријум.

Како је стварно стање на терену може се знати тек након детаљног испитивања педолошких профила на територији обухваћеној овим планом.

Приликом изградње објеката, саобраћајних површина и инфраструктуре потребно је у потпуности се придржавати услова надлежних институција, као и позитивних законским прописа.

Б.8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Услови за кретање хендикепираних лица

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

Такође, треба избегавати решавање пешачких простора коришћењем различитих денивелација, тј. овакви елементи се могу применити уз услов да се у истом простору остваре и правци прилагођени безбедном кретању деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

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

Ц. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Ц.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА у зони 1 Пословно – услужна зона

Ц.1.1. Правила парцелације

Ц.1.1.1. Правила парцелације

Најмања ширина грађевинске парцеле износи 20м.

Најмања површина грађевинске парцеле износи 400м².

Постојеће парцеле се могу повећавати или смањивати у складу са актуелним потребама а према наведеним условима о минималној ширини уличног фронта и минималној површини.

Ц.1.1.2. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте

Уколико се Мерно-регулационе станице (МРС) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м², оријентациона површина комплекса за постављање МРС износи А+6 м са Б+6 м.

Ц.1.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски прилази изводе се у принципу управно на коловозе јавних саобраћајница и морају бити обрађени коловозним засторима. Минимална ширина коловоза колског прикључка грађевинској парцели је 2,5 м а у зависности од намене и садржаја објеката на парцели колски прилази могу бити до 6,0 м.

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

Ц.1.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

У овој зони могућа је градња пословних, пословно/трговинских или трговинских објеката и других услужних објеката.

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

У зони се могу градити и објекти који су пратећи садржаји јавног пута: мотели, ресторани, сервиси, станице за снабдевање моторних возила горивом, продавнице и објекти за рекреацију и други објекти намењени пружању услуга корисницима пута.

Свака активност која се одвија на површинама дозвољених намена унутар границе плана мора бити спроведена на начин да проузрокује најмању могућу промену у

животној средини, да представља најмањи ризик по животну средину и здравље људи, да смањи оптерећење простора и потрошњу сировина и енергије у изградњи, производњи, дистрибуцији и употреби и укључи могућност рециклаже, спречи или ограничи утицај на животну средину на самом извору загађења.

При уређењу и изградњи комплекса није дозвољена:

- изградња и употреба постројења и обављање активности ако нису испуњени стандарди у погледу емисије и имисије, ако су без исправне опреме и уређаја којима се смањује или спречава емисија загађујућих материја или енергије, односно ако нису предузете друге мере и радње за обезбеђење прописаних услова заштите животне средине.
- испуштање загађујућих материја или енергије у чиниоце животне средине на начин и у количинама, односно концентрацијама или нивоима изнад прописаних;
- одлагање опасних материја и отпада у животну средину
- испуштање опасних материја и отпада супротно закону
- изградња стамбених објеката

При уређењу и изградњи комплекса треба водити рачуна о:

- Одредбама Закона о заштити животне средине (Сл. гласник РС 14/04), Закона о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС 14/04) и Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл. гласник РС 114/08), којим се уређује интегрални систем заштите животне средине и обезбеђује остваривање права човека на живот и развој у здравој животној средини и уравнотежен однос привредног развоја и животне средине у Републици.
- Основним начелима заштите животне средине, нарочито:
 - начело интегралности,
 - начело превенције и предострожности,
 - начело очувања природних вредности,
 - начело одрживости развоја,
 - начело заштите права на здраву животну средину и приступа правосуђу,
 - начело одговорности загађивача и његовог правног следбеника.
- Смањењу ризика од хемијског удеса, односно повећању безбедности запослених и становништва из ближег и даљег окружења комплекса.
- Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђени са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.
- Сва опрема и елементи предметних инсталација, који се уграђују у постојеће и планиране системе, морају бити одговарајућег квалитета, атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Придржавати се свих законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
- Даје се могућност фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и развоја града.
- Техничку документацију као и извођење предметне инфраструктуре радити у складу са законским прописима, нормативима и интерним стандардима и условима (сагласностима) надлежних дистрибутера - предузећа које газдује са том инсталацијом. Осим ових наведених правила уређења и грађења,

придржавати се и посебних датих услова/сагласности од стране надлежних дистрибутера.

Ц.1.4. Типологија објеката

Дозвољени су сви типови објеката у оквиру комплекса.

Ц.1.5. Положај објеката према јавној површини

Планиране грађевинске линије су минимална одстојања објеката од регулационих линија.

Ц.1.6. Положај према границама суседних парцела

Минимално растојање објеката од суседних (бочних и задњих) граница парцеле је 1/3 висине објекта, али не мање од 3м.

Напомена: Постојећи објекти који су грађени мимо наведених параметара, задржавају се као такви (до изградње нових), али за њих важе остали урбанистички параметри који се односе на планиране објекте.

Ц.1.7. Упуштање делова објекта у јавну површину

Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.

Ц.1.8. Параметри за зону

- Степен заузатости

Највећи дозвољени индекс изграђености може бити Из 50%.

- Индекс изграђености (И)

Највећи дозвољени индекс изграђености може бити Ии 2.0.

Напомена:

За објекте са спортско-рекреативним садржајима у оквиру пословно-услугне зоне дозвољава се индекс заузетости парцеле од 70%. У ове објекте убрајају се поред објеката основне намене и спортски терени (рукометни, мали фудбал, тениски терен, одбојка и др.) који могу бити затворени током целог периода године или у летњем периоду отворени. Ово су објекти лаке и транспаретне констукције, како би се прилагодили коришћењу током целог годишњег периода. У индекс заузетости не улази површина под отвореним спортским теренима. Терени који су отворени током целог периода године тј. трајно отворене спортско рекреативне површине комплекса, могу се постављати на граници са сусеном парцелом. Сви остали урбанистички параметри зоне који се односе на планиране објекте зоне исти су и примењују се.

Ц.1.9. Дозвољена спратност-висина објеката

Максимална спратност објеката је П+3.

Максимална висина објеката од **15,00м** односи се на висину објекта мерено од тротоара до тачке пресека унутрашње стране фасадног зида и косине плафона завршне етажне.

Ц.1.10.Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

- Обликовање завршне етаже и крова

Кров може бити раван, или у нагибу, покривен одговарајућим материјалом. Даје се слобода у формирању геометрије крова тј. равни могу бити једноводне, двоводне, вишеводне или сферне.

Дозвољава се изградња вишеводног крова. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Препорука је да се код нових објеката уместо поткровља ради повучени спрат.

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин, да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров, уписан у полукруг.

Максимална висина назетка поткровне етаже код изградње класичног крова је 1,6 м. На постојећим и новопланираним крововима могу се формирати кровне баце. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

- Примена завршних материјала и боја

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

Приликом предузимања било каквих интервенција у простору мора се водити рачуна о усклађености са постојећом околином: уличном матрицом, доминантном стилском оријентацијом, евентуалним реперима у простору и сл. У том смислу, са посебном пажњом треба уклапати нове елементе у постојећи простор, нарочито ако у окружењу постоје објекти који представљају градитељску и културну баштину.

Приликом градње нових објеката, примена савремених архитектонских стилова треба да се оствари кроз складан естетски однос са постојећим објектима у непосредном окружењу.

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

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

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

Препоручује се коришћење пастелних боја.

Зеленило је важан елемент простора. Његова улога је еколошка, психолошка, амбијентална али и естетска - нарочито ако се ради о употреби зеленила ради корекције неког недостатка у простору.

Специфичности намене и активности које ће се одвијати у оквиру пословно-услужних комплекса утицаће на архитектонско и естетско обликовање објеката.

Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђени са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.

Сва опрема и елементи предметних инсталација, који се уграђују у постојеће и планиране системе, морају бити одговарајућег квалитета, атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.

Отворене спољне степенице, односно прилазне рампе могу се постављати уз објекат (предњи део), ако је грађевинска линија 3.00м увучена у односу на регулациону линију и ако савладава висину до 1.20м. Степенице, односно прилазне рампе које савладавају висину преко 1.20м улазе у габарит објекта.

Придржавати се свих законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.

Ц.1.11.Правила и услови за друге објекте на парцели

На једној парцели може бити више објеката, до максималних капацитета планираних за зону.

Ц.1.12.Паркирање на парцели

Потребни капацитети за стационарни саобраћај путничких аутомобила одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- породичне стамбене зграде	1п.м./ 1 стамбена јединица,
- вишепородичне стамбене зграде	1п.м./ 1 стан,
- трговине	1п.м./ 50м ² продајног простора,
- ресторани, кафане, кафеи	1п.м./ 10 м ² нето површине,
- ресторани, кафеи (у саставу хотела)	1п.м./ 30 м ² нето површине,
- радно пословни објекти	1п.м./ 40 м ² нето површине,
- индустријски објекти	1п.м./ 40 м ² нето површине,
- складишта и магацини	1п.м./ 300 м ² нето површине,
- хотели	1п.м./ 1 смештајној јединици и 1п.м./ 50м ² нето површине административно-управних и техничких просторија хотела

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:

- ресторани, кафане, кафеи	1п.м./ 10 места- седишта,
- индустријски објекти	1п.м./ 3 запослена,
- складишта и магацини	1п.м./ 4 запослена
- спортски објекти	1п.м./ 8 гледалаца,
- хотели	1п.м./ 2 лежаја и 1п.м./ 5 запослених,
- радно пословни објекти	1п.м./ 3 запослена,

Власници - корисници стамбених и пословних објеката, радних комплекса и сл., потребне капацитете за стационарни саобраћај обезбеђују на својим парцелама.

Потребе стационарног саобраћаја решавају се на парцели путем површинских паркинга или гаражних места. Гараже могу бити у оквиру објеката или као посебни објекти.

Уколико се код реконструкције и доградње постојећих објеката не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним паркинзима. У оваквим случајевима инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципирањем предузећу које

је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места према горе наведеним нормативима и критеријумима, без могућности промене намене јавног паркиралишта, а у складу са прописима који регулишу ову област.

Ц.1.13.Уређење слободних површина парцеле

У оквиру пословно услужне зоне квалитет уређења слободних површина је од изузетно неговане (комплекс бензинске пумпе) до апсолутно неуређене. Зелена површина од 29.541м², која је у доста добром стању делимично ће променити намену и од ње ће остати само 20 % док ће се остала површина изградити. Након привођења целокупне зоне намени у оквиру ње се мора оформити 11.422м², што је 20% од укупне површине. Могуће је да се унесе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине. То се посебно односи на површине у непосредном окружењу објекта угоститељства, трговине и др. око којих је потребно формирати репрезентативне зелене површине тј. површине са изразитим естетским вредностима. Једна од мера за заштиту околине је формирање заштитних зелених површина са естетским вредностима. Они се формирају густим насадима у комбинацији високе и жбунасте вегетације уз употребу четинара у односу 60% четинара:40% лишћара ради постизања што већег заштитног ефекта. У оквиру блока све зелене површине које ће се формирати су у оквиру парцела око стамбених-пословних објеката.

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

Све унете саднице морају бити од 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.

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

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.

Минимум зелених површина на парцели износи 20% површине парцеле.

Ц.1.14.Ограђивање грађевинских парцела

За ограђивање пословно-услужних комплекса се примењују следећи услови:

- ограда према улици или према другом јавном простору се поставља на сопственој парцели уз регулациону линију,
- ограда према уличној регулационој линији може бити максималне висине 2.00м али тако да парапет од пуног материјала може бити макс. висине до 1.00м; такође, ограду може чинити и зеленило (као "жива ограда"),
- висина ограде према суседима може бити максимално до 2.00м,

Ц.1.15.Правила и услови за замену постојећих објеката

За замену постојећих објеката важе сви наведени услови као и изградњу нових објеката.

Ц.1.16.Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор. Такође, приликом интервенција, објекти се морају третирати интегрално и сви радови изводити јединствено за цео објекат, тј. није дозвољено да се поједини делови објекта обрађују на различит начин.

Постојећи објекти могу мењати намену у складу са потребама корисника и условима овог Плана, дефинисаним у тачки Ц.1.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.

Дозвољена је пренамена таванског простора под условом да се испоштују сви услови наведени у тачки Ц.1.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.

Приликом реконструкције или адаптације није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.

Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.

За интервенцију на постојећим објектима важе сви наведени услови као и изградњу нових објеката.

Ц.1.17.Услови и могућности фазне реализације

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

Ц.1.18.Правила и услови за евакуацију отпада

Правила и услове за евакуацију отпада прописује надлежно јавно-комунално предузеће.

Ц.1.19.Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу вршиће се у складу са Условима надлежних дистрибутера и овим Планом.

Водовод

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

Канализација

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтиних деривата) како би испуштена вода била друге категорије, то јест задовољила потребан критеријум за испуштање у градску атмосферску канализацију.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
- У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.

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

Топловодни системи

- Прикључење објеката изводити најкраћим путем, нормално на постојећу или планирану инсталацију - дистрибутивну мрежу у улицама (јавним површинама) на коју објекти имају директну везу.
 - За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.
 - На прикључцима појединих потрошача према потреби предвидети елементе за затварање, регулацију, одводњавање и мерење потрошње.
 - Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у јавним површинама у зеленим појасевима или испод тротоара тј. по могућству ван коловозних површина, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима паралелног вођења гасовода обезбедити растојање не мање од 30 цм између оса гасовода. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. У случају да се због уског профила улице инсталације морају водити паралелно на малом одстојању обезбедити заштиту инсталација. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.
 - За исправно и безбедно функционисање система и одржавање ових инсталација предвидети адекватну компензацију термичких дилатација, термичку изолацију, антикорозивне заштите а цевоводе поставити са прописним падовима и по потреби опремити затварачима, испустима за одводњавање и свим осталим неопходним елементима.

- Минималне пречнике цевне мреже, материјал цеви и др. прописује интерни стандард надлежног дистрибутера тј. предузећа које газдује са тим инсталацијама.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћења отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.
- Сва опрема и елементи предметних инсталација, који се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити од одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Придржавати се свих законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
- Даје се могућност фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и развоја града.

Електроенергетика

Оријентациона површина објекта дистрибутивне трафо станице - површина комплекса износи око 9х7м.

За трафо станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

Телекомуникациона инфраструктура

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

-Потребно је да инвеститор обезбеди просторију у делу објекта будуће комерцијалне делатности или на слободној јавној површини

-просторија мора бити лако приступачна са уличне стране, за особље и за улаз каблова и прилаз службених возила

-површина просторије треба да буде (20-25)м², а висине (260-280)цм, а за јавну површину простор је 5х5м

KDS мрежа и објекти

KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно;

KDS градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места

KDS полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

Ц.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА у зони 2 Зона социјалног становања**Ц.2.1. Правила парцелације****Ц.2.1.1. Правила парцелације**

Комплекс социјалног становања је Планом детаљне регулације Хиподром у Панчеву и планом парцелације јавних површина у оквиру истог, издвојена парцела јавног земљишта укупне површине од 1ха69а73м² (План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало са Планом парцелације јавних површина-графички прилог бр.6.)

Ц.2.1.2. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте

Уколико се Мерно-регулационе станице (МРС) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м², оријентациона површина комплекса за постављање МРС износи А+6 м са Б+6 м.

Ц.2.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Овим Планом од јавних објеката предвиђена је изградња објекта социјалног становања и пратећих објеката у оквиру једног комплекса односно парцеле.

За све постојеће и новоформиране јавне објекте колски прилази се изводе у принципу управно на коловозе јавних саобраћајница и морају бити обрађени коловозним засторима. Минимална ширина коловоза колског прикључка грађевинској парцели је 2,5 м а у зависности од намене и садржаја објеката на парцели, колски прилази могу бити до 6,0 м.

Услови за кретање хендикепираних лица

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

Колски и пешачки приступи јавним површинама и јавним објектима морају да буду испројектовани и изведени у складу са актуелним прописима који регулишу кретање лица са посебним потребама.

На раскрсницама тј. пешачким прелазима – улазима у комплексе или објекте чије су коте просторија више од коте приступних тротоара морају се обезбедити услови (упуштени ивичњаци, косе рампе и сл.) за неометано кретање инвалидних и хендикепираних лица у складу са важећим правилником.

Такође на улазима у објекте за масовна окупљања чије су коте просторија више од коте приступних тротоара морају се обезбедити услови (косе рампе и сл.) за неометано кретање инвалидних и хендикепираних лица у ширини од 0,8-1,0м са заштитним оградама а у складу са важећим правилником.

Ц.2.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

Објекти централних садржаја могу се користити само у својој или у сродним наменама.

Као компатибилне намене сматрају се оне из области, образовања, социјалних делатности, културе и уметности и делимично трговине и услуга – оне које за предмет рада имају уметничка дела (нпр. продајне галерије), предмете/рукотворине

одређених социјалних и друштвених група (нпр. народна радиност, дечји радови, радови особа са посебним потребама, народна кухиња и сл.) и др садржаји у функцији социјалног становања и установа социјалне заштите.

Ц.2.4. Типологија објеката

Дозвољени су сви типови објеката у оквиру комплекса.

Ц.2.5. Положај објеката према јавној површини

Јавни објекти се морају поставити унутар грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу План регулационих и грађевинских линија и имати приступ са јавне површине.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта на предњој фасади - 1,20м, али укупна површина грађевинских елеманата не може прећи 50 % уличне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта на бочној фасади (најмањег растојања од бочне линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елеманата не може прећи 30 % бочне фасаде изнад приземља.

Ц.2.6. Положај према границама суседних парцела

Све грађевинске линије које се односе на јавне објекте оквир су за постављање објеката и објекти се могу постављати на или унутар грађевинске линије.

Ц.2.7. Упуштање делова објекта у јавну површину

Планом је предвиђено да јавни објекти буду лоцирани у оквиру комплекса у оквиру планираних грађевинских линија тако да није предвиђена могућност било каквих упуштања делова објеката у друге јавне површине.

Ц.2.8. Параметри за зону

Параметри су следећи на нивоу комплекса:

Степен заузатости (Из -%)

Максимални дозвољени степен заузетости: **Из = 25%**

Индекс изграђености (Ии)

Имајући у виду наведено, максимални дозвољени степен изграђености је: за објекте спратности П+2+Пот: **Ии = 0.9.**

Ц.2.9. Дозвољена спратност-висина објеката

Објекти социјалног становања могу имати спратност **до П+2+Пот.**

Висина објеката зависи од минималне висине просторија за ове намене који се морају испројектовати у складу са прописима и стандардима који регулишу ову област.

Међусобно растојање објеката од суседног објекта комплекса је мин. 1 висина вишег објекта - за наспрамно постављене објекте али не мање од 10м, а 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 5м за прекинути низ објеката.

Ц.2.10.Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

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

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

Поштовање контекста

Приликом предузимања било каквих интервенција у простору мора се водити рачуна о усклађености са постојећом околином: уличном матрицом, доминантном стилском оријентацијом, евентуалним реперима у простору и сл. У том смислу, са посебном пажњом треба уклапати нове елементе у постојећи простор, нарочито ако у окружењу постоје објекти који представљају градитељску и културну баштину.

Поштовање изворног архитектонског стила

Приликом градње нових објеката, примена савремених архитектонских стилова треба да се оствари кроз складан естетски однос са постојећим објектима у непосредном окружењу.

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

Поштовање изворне фасаде

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

Улепшавање дворишних фасада

Дворишне фасаде и калкански зидови, исто као и уличне фасаде, формирају урбани амбијент и утичу на естетику простора. Због тога је веома важно третирати их равноправно са "главним фасадама", нарочито због тога што су унутрашња дворишта саставни део укупног простора насеља - пролазна су (предвиђена за пешачка кретања) а имају и одређене садржаје намењене јавном коришћењу.

Поштовање амбијента

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

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

Употреба корективног зеленила

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

Улепшавање јавних простора

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

Постојећи садржаји овог типа могу се задржати у затченом стању уколико су постављени у складу са Програмом привременог коришћења дела јавне површине за постављање привремених монтажних објеката и у складу са чланом 98, Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.47/2003 и 34/2006), али се треба настојати естетском усаглашавању истих.

У случају да се планира гасификација парцеле, новопланиране објекте грађевински и архитектонски прилагодити потрошњи гаса. Гасне Мерно регулационе станице (МРС, КМРС) по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопаним, на приступачном месту и да не ометају пролаз. Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

- Обликовање завршне етаже и крова

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

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

- Примена завршних материјала и боја

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

Ц.2.11.Правила и услови за друге објекте на парцели

У оквиру комплекса изградње социјалног становања дозвољена је градња више објеката наведене јавне намене у оквиру дефинисаних параметара.

Све помоћне и пратеће просторије морају бити испројектоване и изведене унутар основног објекта како би слободна површина комплекса могла да се уреди и организује у складу са наменом.

Ц.2.12.Паркирање на парцели

На делу саобраћајнице дефинисане осовинским тачкама С23 до Х4, код главног улаза тркачке стазе хиподрома, у оквиру планиране регулационе ширине тј. катастарске парцеле саобраћајнице, планирана је изградња 99 паркинг места за путничке аутомобиле.

Паркирање је управно и једнострано. Паркинг места су стандардних димензија за путничке аутомобиле и износе 5,0 x 2,5 м.

За јавну површину – комплекс социјалног становања, за потребе постојећих корисника комплекса, планирана је изградња 40 паркинг места за путничка возила унутар комплекса, на делу саобраћајнице дефинисане осовинским тачкама Х24 и Х25. Паркирање је управно и једнострано. Паркинг места су стандардних димензија и износе 5,0 x 2,5 м.

За исти комплекс, за потребе планираних објеката, потребан број паркинг места одређује се према следећим нормативима и критеријумима:

За јавну површину – комплекс социјалног становања и установа социјалне заштите, потребан број паркинг места одређује се према следећим нормативима и критеријумима:

- | | |
|---------------------------------|---|
| - породичне стамбене зграде | 1п.м./ 1 стамбена јединица, |
| - вишепородичне стамбене зграде | 1п.м./ 1 стан, |
| - трговине | 1п.м./ 50м ² продајног простора, |
| - ресторани, кафане, кафеи | 1п.м./ 10 м ² нето површине, |

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

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| - ресторани, кафане, кафеи | 1п.м./ 10 места- седишта, |
|----------------------------|---------------------------|

Потребе стационарног саобраћаја решавају се на парцели путем површинских паркинга или гаражних места. Гараже могу бити у оквиру објеката или као посебни објекти.

Ц.2.13.Уређење слободних површина парцеле

Ако се узме у обзир да је земљиште на којем се формира ова зона јавно, град је тај који ће вршити озелењавање. Приликом озелењавања оформити зелене површине у комбинацији високе и жбунасте вегетације уз употребу четинара у односу 60% четинара:40% лишћара ради постизања што већег заштитног ефекта. У оквиру блока све зелене површине које ће се формирати су у оквиру парцела око стамбених објеката са децом и не смеју се користити врсте са трновитим или отровним деловима хабитуса. Након привођења целокупне зоне намени у оквиру ње се мора оформити 6.809,80м², што је 20% од укупне површине.

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

Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте. Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине.

Ц.2.14.Ограђивање грађевинских парцела

Сви слободни простори унутар блока третирају се као заједнички и свима доступни. Блок приступачног становаља отвореног је типа. Делови комплекса под игралиштима и теренима и парковским површинама који у складу са прописима и правилима којима је регулисана ова област морају бити ограђени на одговарајући начин, морају осим заштитне улоге имати и одговарајући позитиван визуелни ефекат, односно транспарентност која обезбеђује оба ова услова.

Ц.2.15.Правила и услови за замену постојећих објеката

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

Нови објекти се усклађују са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања.

Без обзира на врсту евентуалних радова, намена објеката треба да остане у оквиру навода у тачки Б.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.

Ц.2.16.Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор. Такође, приликом интервенција, објекти се морају третирати интегрално и сви радови изводити јединствено за цео објекат, тј. није дозвољено да се поједини делови објекта обрађују на различит начин.

Постојећи објекти могу мењати намену у складу са потребама корисника и условима овог Плана, дефинисаним у тачки Б.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.

Дозвољена је пренамена таванског простора под условом да се испоштују сви услови наведени у тачки Б.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.

Приликом реконструкције или адаптације није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.

Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.

надградња нових етажа

Дозвољава се Надградња нових етажа до максималне спратности дефинисане планом.

Није дозвољено, интервенцијом на постојећем косом крову, формирати кров тзв. облика "печурке", тј. лажни мансардни кров.

енергетска санација зграде

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

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

отварање сутерена или подрума

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

Нису дозвољени такви приступи са јавних површина или простора.

доградња вертикалних комуникација (степеништа, лифтова)

Дозвољена је доградња елемената комуникација (лифтова, степеништа), под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама.

Могу се изводити само на дворишном делу објекта и под условом да нису у супротности са осталим правилима овог Плана - нарочито ако се ради о објектима који су под одређеним степеном заштите.

Морају бити изведени тако да су заштићени од спољних утицаја и у складу са противпожарним прописима, прописима за изградњу лифтова и осталим одговарајућим условима, правилима и прописима која регулишу ову област.

затварање отворених тераса, балкона, лођа

Није дозвољено затварање тераса, балкона и лођа орјентисаних према улици и другим јавним просторима. Таква врста интервенција може се дозволити само на фасади према унутрашњем дворишту и то под следећим условима:

- да су испоштована сва друга правила овог Плана (нарочито у погледу очувања фасаде, амбијента и остала),
 - да се затварање свих тераса на фасади изводи на исти начин, у истом материјалу и боји, а у складу са постојећим елементима зграде,
 - да се не нарушава однос према суседним објектима, тј. да су испоштована правила о минималним растојањима објеката,
- да интервенцијом, ни на који начин, неће бити угрожени остали корисници предметног објекта као ни они у суседним објектима.

Ц.2.17.Услови и могућности фазне реализације

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

Ц.2.18.Правила и услови за евакуацију отпада

Правила и услови за евакуацију отпада биће дефинисани у складу са правилником одговарајућег јавно-комуналног предузећа коме су поверене ове комуналне услуге.

Ц.2.19.Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу вршиће се у складу са Условима надлежних дистрибутера и овим Планом.

Водовод

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

- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
- Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Канализација

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтиних деривата) како би испуштена вода била друге категорије, то јест задовољила потребан критеријум за испуштање у градску атмосферску канализацију .
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се 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 појних бунара лоцираних на самој парцели.

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

Топловодни системи

- Прикључење објеката изводити најкраћим путем, нормално на постојећу или планирану инсталацију - дистрибутивну мрежу у улицама (јавним површинама) на коју објекти имају директну везу.
- За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.
- На прикључцима појединих потрошача према потреби предвидети елементе за затварање, регулацију, одводњавање и мерење потрошње.
- Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у јавним површинама у зеленим појасевима или испод тротоара тј. по могућству ван коловозних површина, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима паралелног вођења гасовода обезбедити растојање не мање од 30 цм између оса гасовода. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и

паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. У случају да се због уског профила улице инсталације морају водити паралелно на малом одстојању обезбедити заштиту инсталација. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објекта.

- За исправно и безбедно функционисање система и одржавање ових инсталација предвидети адекватну компензацију термичких дилатација, термичку изолацију, антикорозивне заштите а цевоводе поставити са прописним падовима и по потреби опремити затварачима, испустима за одводњавање и свим осталим неопходним елементима.
- Минималне пречнике цевне мреже, материјал цеви и др. прописује интерни стандард надлежног дистрибутера тј. предузећа које газдује са тим инсталацијама.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објекта, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћења отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.
- Сва опрема и елементи предметних инсталација, који се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити од одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Придржавати се свих законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
- Даје се могућност фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и развоја града.

Електроенергетика

Оријентациона површина објекта дистрибутивне трафо станице - површина комплекса износи око 9х7м.

За трафо станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

Телекомуникациона инфраструктура

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

-Потребно је да инвеститор обезбеди просторију у делу објекта будуће комерцијалне делатности или на слободној јавној површини

-просторија мора бити лако приступачна са уличне стране, за особље и за улаз каблова и прилаз службених возила

-површина просторије треба да буде (20-25)м², а висине (260-280)цм, а за јавну површину простор је 5х5м

KDS мрежа и објекти

KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно;

KDS градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места

KDS полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

Ц.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА у зони 3 Зона приступачног становања**Ц.3.1. Правила парцелације****Ц.3.1.1. Правила парцелације**

Парцелација осталог земљишта за два блока зоне приступачног становања решиће се Урбанистичким пројекатом, а на основу овог Плана.

Услови за образовање грађевинских парцела на осталом земљишту су следећи:

- за приступачно вишепородично становање:

- минимална површина парцеле је 500м²,
- минимална ширина фронта парцеле је за
слободностојеће објекте 16м,
објекте у прекинутом и непрекинутом низу 9м,
атријумске и полуатријумске објекте 12м
- минимални проценат озелењених површина је 35% на нивоу парцеле/блока

Све грађевинске парцеле морају имати непосредан излаз на јавну површину.

Ц.3.1.2. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте

Уколико се Мерно-регулационе станице (МРС) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м², оријентациона површина комплекса за постављање МРС износи А+6 м са Б+6 м.

Ц.3.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски прилази изводе се у принципу управно на коловозе јавних саобраћајница и морају бити обрађени коловозним засторима. Минимална ширина коловоза колског прикључка грађевинској парцели је 2,5 м а у зависности од намене и садржаја објекта на парцели колски прилази могу бити до 6,0 м.

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

Ц.3.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

Зоном приступачног становања обухваћена су два блока Б1 и Б2.

Основна намена зоне је приступачно вишепородично становање са пратећим делатностима и односом БРГП- становање преко 80%/до 20% делатности.

Пратеће делатности које се дозвољавају уз основну намену простора – приступачног становања су из области: трговине, занатства, угоститељства, здравства, културе, забаве, пословања, услуга и др. као пратеће делатности становања, под горе наведеним условима и који НЕ УГРОЖАВАЈУ СТАНОВАЊЕ.

Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, односно где такве појаве не могу да се предупредe и елиминишу техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и насразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим околине, укључујући ту и саобраћај и инфраструктуру.

Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

У блоку Б2 затечено стање је постојећи магацински објекат, неадекватне намене за зону и неадекватан за пренамену у приступачно становање.

У ситуацији рушења истог важе параметри као и за блок Б1.

Напомена: У случају задржавања и реконструкције/ адаптације постојећег објекта дозвољава се одступање од дефинисаних параметара за зону и учешће осталих делатности у односу на основну намену зоне-приступачно већи тако да однос приступачног становања и пратећих делатности у блоку Б2 буде до 50%/ макс 50%.

Овакав однос делатности и становања проистиче из затеченог стања и процене компатибилности постојећег објекта за пренамену (објекат за рекреацију, снабдевање, изложбени простор и др. пратеће делатности становања).

Ц.3.4. Типологија објеката

Објекти могу бити типова:

- слободностојећи,
- атријумски,
- у непрекинутом низу,
- у прекинутом низу.

Ц.3.5. Положај објеката према јавној површини

Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије како је то приказано на графичком прилогу План регулације графички прилог бр.3 и и имати приступ са јавне површине.

У односу на уличну регулациону линију грађевинска линија је дефинисана тако да је на мин. растојању од 5м у односу на регулациону, тј. објекти се постављају на мин. растојању од 5м у односу на регулациону линију или више унутар парцеле - према графичком прилогу.

Код објеката који у подземној етажи или сутерену садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

Тачна позиција нових јавних објеката и површина одредиће се одговарајућим **Урбанистичким пројектима у складу са правилима из овог Плана.**

Ц.3.6. Положај према границама суседних парцела

Растојања објекта од бочних граница парцеле	у непрекинутом низу	0.0 м
	у прекинутом низу нових објеката	1/5 х вишег објекта, али не мање од 2,5 м
Растојање објекта од задње границе парцеле	изградња унутар блокова	1/3 х, али не мање од 10м

- Регулациону и грађевинску линију испод коте тротоара могу прећи подрумски шахтови до 1.00м, зидови до 0.15м и стопе темеља до 0.50м, а границу суседне парцеле само темељне стопе, уз сагласност власника суседне парцеле, односно корисника парцеле.

Ц.3.7. Упуштање делова објекта у јавну површину

Обзиром да су објекти планирани на грађевинским линијама повученим од регулационих линија, Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објеката у јавну површину.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта на предњој фасади - 1,20м, али укупна површина грађевинских елеманата не може прећи 50 % уличне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта на бочној фасади (најмањег растојања од бочне линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елеманата не може прећи 30 % бочне фасаде изнад приземља.

Ц.3.8. Параметри за зону

Максимални дозвољени степен заузетости:

Приступачно вишепородично становање: **Из = 35%** на нивоу блока

Максимални дозвољени степен искоришћености:

Приступачно вишепородично становање: **Ии = 1,26**

Ц.3.9. Дозвољена спратност-висина објекта

Максимална дозвољена спратност у зони **износи П+2+Пк или П+2+Пс** (Пс – повучен спрат)

Максимална висина пода приземља је 1,00м ± 25%.

Максимална чиста висина назидка завршне етажје је 1,60м (висина унутрашњег дела фасадног зида мерено од пода до косине плафона завршне етажје).

Максимална висина објеката од 12,00м односи се на висину објекта мерено од тротоара до тачке пресека унутрашње стране фасадног зида и косине плафона завршне етаже.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина надзетка стамбене поткровне стаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то :

- 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- 2) кота приземља може бити највише $1,0 \text{ м} \pm 25\%$ виша од нулте коте;
- 3) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатност) кота приземља може бити макс. 0,20 м виша од коте тротоара, (денивелација до 1,0 м савладава се унутар објекта).

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

1. Стопе темеља и подрумски зидови -0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине -0,50 м.
2. шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.
3. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника парцеле.
4. Дозвољава се један степеник у ширини газишта од 30 цм испред регулационе линије.

Ц.3.10.Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

- Обликовање завршне етаже и крова

Висина надзетка стамбене поткровне стаже износи највише 1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Препорука је да се код нових објеката уместо поткровља ради повучени спрат.

Кров може бити раван, или у нагибу, покривен одговарајућим материјалом. Даје се слобода у формирању геометрије крова тј. равни могу бити једноводне, двоводне, вишеводне или сферне.

Дозвољава се изградња вишеводног крова. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин, да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров, уписан у полукруг.

Максимална висина назетка поткровне етаже код изградње класичног крова је 1,6 м. На постојећим и новопланираним крововима могу се формирати кровне баце. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

- Примена завршних материјала и боја

Правила архитектонског обликовања односе се на све објекте и амбијенте и имају за циљ постизање вишег нивоа ликовности у обликовању простора, како би смо

добили уређеније насеље и уједначеност у изразу. Она треба да спрече појаву неодговарајућих објеката и амбијената и да подстакну ауторе ка досезању виших уметничких домета у архитектонском изразу.

Приликом предузимања било каквих интервенција у простору мора се водити рачуна о усклађености са постојећом околином: уличном матрицом, доминантном стилском оријентацијом, евентуалним реперима у простору и сл. У том смислу, са посебном пажњом треба уклапати нове елементе у постојећи простор, нарочито ако у окружењу постоје објекти који представљају градитељску и културну баштину.

Приликом градње нових објеката, примена савремених архитектонских стилова треба да се оствари кроз складан естетски однос са постојећим објектима у непосредном окружењу.

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

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

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

Препоручује се коришћење пастелних боја.

Зеленило је важан елемент простора. Његова улога је еколошка, психолошка, амбијентална али и естетска - нарочито ако се ради о употреби зеленила ради корекције неког недостатка у простору.

Ц.3.11.Правила и услови за друге објекте на парцели

Растојања објекта од бочних граница парцеле	у непрекинутом низу	0.0 м
	у прекинутом низу нових објеката	1/5 х вишег објекта, али не мање од 2,5 м
Растојање објекта од задње границе парцеле	изградња унутар блокова	1/3 х, али не мање од 10м
Растојање објекта од наспрамног објекта	у удносу на фасаду са стамбеним просторијама	1 х али не мање од 14 м
Растојања објекта од суседног објекта	у односу на фасаду са помоћним просторијама	1/2х вишег објекта

Ц.3.12.Паркирање на парцели

Потребни капацитети за стационарни саобраћај путничких аутомобила одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- | | |
|---------------------------------|---|
| - породичне стамбене зграде | 1п.м./ 1 стамбена јединица, |
| - вишепородичне стамбене зграде | 1п.м./ 1 стан, |
| - трговине | 1п.м./ 50м ² продајног простора, |
| - ресторани, кафане, кафеи | 1п.м./ 10 м ² нето површине, |
| - радно пословни објекти | 1п.м./ 40 м ² нето површине, |

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

- ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места- седишта,
- спортски објекти 1п.м./ 8 гледалаца,
- радно пословни објекти 1п.м./ 3 запослена,

Власници - корисници стамбених и пословних објеката, радних комплекса и сл., потребне капацитете за стационарни саобраћај обезбеђују на својим парцелама. Потребне стационарног саобраћаја решавају се на парцели путем површинских паркинга или гаражних места. Гараже могу бити у оквиру објеката или као посебни објекти.

Уколико се код реконструкције и доградње постојећих објеката не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним паркињима. У оваквим случајевима инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципацијом предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места према горе наведеним нормативима и критеријумима, без могућности промене намене јавног паркиралишта, а у складу са прописима који регулишу ову област.

Ц.3.13. Уређење слободних површина парцеле

Приликом озелењавања оформити зелене површине у комбинацији високе и жбунасте вегетације уз употребу четинара у односу 60% четинара:40% лишћара ради постизања што већег заштитног ефекта. У оквиру блока све зелене површине које ће се формирати су у оквиру парцела око стамбених објеката са децом и не смеју се користити врсте са трновитим или отровним деловима хабитуса. Након привођења целокупне зоне намени у оквиру ње се мора оформити 6.809,80м², што је 20% од укупне површине.

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

Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте. Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине.

Табела: преглед минималних стандарда за дечија игралишта и спортске површине у зони вишепородичног становања

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

Нормативи су дати на нивоу препорука за минималне стандарде и односе се на пратеће рекреативне садржаје стамбених целина.

Ц.3.14. Ограђивање грађевинских парцела

Блок приступачног становаља отвореног је типа. Делови комплекса под игралиштима и теренима и парковским површинама који морају бити ограђени на одговарајући начин у складу са прописима и правилима којима је регулисана ова област, морају осим заштитне улоге имати и одговарајући позитиван визуелни ефекат, односно транспарентност која обезбеђује оба ова услова.

Ц.3.15.Правила и услови за замену постојећих објеката

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

Нови објекти се усклађују са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања.

Без обзира на врсту евентуалних радова, намена објеката треба да остане у оквиру навода у тачки Могућности и ограничења начина коришћења објеката.

Ц.3.16.Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор. Такође, приликом интервенција, објекти се морају третирати интегрално и сви радови изводити јединствено за цео објекат, тј. није дозвољено да се поједини делови објекта обрађују на различит начин.

Постојећи објекти могу мењати намену у складу са потребама корисника и условима овог Плана, дефинисаним у тачки Б.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.

Дозвољена је пренамена таванског простора под условом да се испоштују сви услови наведени у тачки Б.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.

Приликом реконструкције или адаптације није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.

Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.

надградња нових етажа

Дозвољава се Надградња нових етажа до максималне спратности дефинисане планом.

Није дозвољено, интервенцијом на постојећем косом крову, формирати кров тзв. облика "печурке", тј. лажни мансардни кров.

енергетска санација зграде

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

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

отварање сутерена или подрума

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

Нису дозвољени такви приступи са јавних површина или простора.

доградња вертикалних комуникација (степеништа, лифтова)

Дозвољена је доградња елемената комуникација (лифтова, степеништа), под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објекта на суседним парцелама.

Могу се изводити само на дворишном делу објекта и под условом да нису у супротности са осталим правилима овог Плана - нарочито ако се ради о објектима који су под одређеним степеном заштите.

Морају бити изведени тако да су заштићени од спољних утицаја и у складу са противпожарним прописима, прописима за изградњу лифтова и осталим одговарајућим условима, правилима и прописима која регулишу ову област.

затварање отворених тераса, балкона, лођа

Није дозвољено затварање тераса, балкона и лођа орјентисаних према улици и другим јавним просторима. Таква врста интервенција може се дозволити само на фасади према унутрашњем дворишту и то под следећим условима:

- да су испоштована сва друга правила овог Плана (нарочито у погледу очувања фасаде, амбијента и остала),
- да се затварање свих тераса на фасади изводи на исти начин, у истом материјалу и боји, а у складу са постојећим елементима зграде,
- да се не нарушава однос према суседним објектима, тј. да су испоштована правила о минималним растојањима објекта,
- да интервенцијом, ни на који начин, неће бити угрожени остали корисници предметног објекта као ни они у суседним објектима.

Ц.1.17.Услови и могућности фазне реализације

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

Ц.1.18.Правила и услови за евакуацију отпада

Правила и услове за евакуацију отпада орописаће надлежно јавно комунално предузеће

Ц.1.19.Прикључење објекта на комуналну инфраструктурну мрежу

Прикључење објекта на комуналну инфраструктурну мрежу вршиће се у складу са Условима надлежних дистрибутера и овим Планом.

Водовод

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

- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
- Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Канализација

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтиних деривата) како би испуштена вода била друге категорије, то јест задовољила потребан критеријум за испуштање у градску атмосферску канализацију .
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
- У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.

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

Топловодни системи

- Прикључење објеката изводити најкраћим путем, нормално на постојећу или планирану инсталацију - дистрибутивну мрежу у улицама (јавним површинама) на коју објекти имају директну везу.
- За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.
- На прикључцима појединих потрошача према потреби предвидети елементе за затварање, регулацију, одводњавање и мерење потрошње.
- Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у јавним површинама у зеленим појасевима или испод тротоара тј. по могућству ван коловозних површина, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима паралелног вођења гасовода обезбедити растојање не мање од 30 цм између оса гасовода. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и

паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. У случају да се због уског профила улице инсталације морају водити паралелно на малом одстојању обезбедити заштиту инсталација. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.

- За исправно и безбедно функционисање система и одржавање ових инсталација предвидети адекватну компензацију термичких дилатација, термичку изолацију, антикорозивне заштите а цевоводе поставити са прописним падовима и по потреби опремити затварачима, испустима за одводњавање и свим осталим неопходним елементима.
- Минималне пречнике цевне мреже, материјал цеви и др. прописује интерни стандард надлежног дистрибутера тј. предузећа које газдује са тим инсталацијама.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћења отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.
- Сва опрема и елементи предметних инсталација, који се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити од одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Придржавати се свих законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
- Даје се могућност фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и развоја града.

Електроенергетика

Оријентациона површина објекта дистрибутивне трафо станице - површина комплекса износи око 9х7м.

За трафо станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

Телекомуникациона инфраструктура

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

-Потребно је да инвеститор обезбеди просторију у делу објекта будуће комерцијалне делатности или на слободној јавној површини

-просторија мора бити лако приступачна са уличне стране, за особље и за улаз каблова и прилаз службених возила

-површина просторије треба да буде (20-25)м², а висине (260-280)цм, а за јавну површину простор је 5х5м

KDS мрежа и објекти

KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно;

KDS градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места

KDS полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

Ц.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА у зони 4 Зона породичног становања**Ц.4.1. Правила парцелације****Ц.4.1.1. Правила парцелације за породично становање**

Најмања површина грађевинске парцеле за породично становање утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (м ²)
слободно стојећи	300
прекинути низ	300

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

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободно стојећи	10,00
прекинути низ	10,00

Ц.1.1.2. Правила парцелације за пословне објекте

Све парцеле морају имати непосредан саобраћајни контакт са јавним саобраћајницама или саобраћајну везу путем интерних колско-пешачких саобраћајница.

Најмања површина грађевинске парцеле за све пословне објекте износи 300м².

Најмања ширина грађевинске парцеле за јавне и пословне објекте износи 10м (изузетно-1м).

Постојеће парцеле се могу повећавати или смањивати у складу са актуелним потребама а према наведеним условима о минималној ширини уличног фронта и минималној површини.

Ц.1.1.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте

Уколико се Мерно-регулационе станице (МРС) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м², оријентациона површина комплекса за постављање МРС износи А+6 м са Б+6 м.

Ц.1.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски прилази изводе се у принципу управно на коловозе јавних саобраћајница и морају бити обрађени коловозним засторима. Минимална ширина коловоза колског прикључка грађевинској парцели је 2,5 м а у зависности од намене и садржаја објеката на парцели колски прилази могу бити до 6,0 м.

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

Ц.1.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

Постојећи и планирани породични објекти могу у деловима приземних или спратних етажа претрпети трансформације у погледу промене намене из стамбеног у пословни простор.

Будуће намене у породичним стамбеним објектима морају бити компатибилне становању и ни на који начин не смеју имати негативан утицај на своје непосредно и шире окружење.

Пословни објекти такође могу мењати своју првобитну у другу намену под условом да нова намена својим функционисањем нема негативних последица по животну средину у непосредном и ширем окружењу.

однос БРГП становања и делатности за ниво блока је преко 80%/до20%.

Ц.1.4. Типологија објеката

Планирано је да породични објекти у овој зони буду слободностојећи и у прекинутом низу.

Парцеле на којима ће се градити пословни објекти такође могу да буду запоседнуте са оба наведена типа објеката под условом да се испоштују урбанистички параметри који се односе на ову зону.

На парцелама планираним за пословање даје се могућност градње пословних објеката са деловима објекта у којима ће се организовати поред пословног и стамбени простор (део приземља или део односно цела спратна етажа пословног објекта).

Ц.1.5. Положај објеката према јавној површини

Растојање регулационе линије од грађевинске линије приказано је на графичком прилогу бр.3 План регулације са зонама. - нови објекти се могу постављати искључиво на регулацији.

Постојећи објекти који прелазе преко планираних грађевинских линија задржавају се на својим – постојећим грађевинским линијама до изградње нових објеката.

Ц.1.6. Положај према границама суседних парцела

Положај објеката према границама суседних парцела зависиће од типа градње објекта а правила се односе за објекте у обе зоне градње парцеле.

- **Објекат у прекинутом низу** - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле. Минимално одстојање објекта од друге границе суседне парцеле је 2,5м;
- **Слободностојећи објекат** - не додирује ни једну регулациону линију грађевинске парцеле. Минимално одстојање од границе суседне парцеле је мин. 1.5м.
- Ако је објекат на мин. 1.00м од заједничке границе, на том делу објекта дозвољени су само отвори са високим парапетом мин. висине 1.80м. Нагиб кровних равни може бити и према суседу.
- Ако је објекат на мин. 3.00м од заједничке границе (изузетно 2.50м - односно мора се обезбедити нужни колски пролаз ове ширине у дубину парцеле), на том делу објекта дозвољени су отвори стамбених просторија.
- Ако је објекат на заједничкој граници према суседу, на делу објекта према суседу није дозвољено отварање отвора, а кровне равни морају бити орјентисане према сопственој парцели (према суседу поставити калкански зид). Уместо слободног колског пролаза објекат може да садржи и покривени

колски пролаз, тзв. "ајнфорт", при чему објект мора да буде лоциран у свему у складу са осталим условима.

- За све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор, без прибављене и оверене писмене сагласности суседа.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- 1) На делу објекта према предњем дворишту – 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- 2) На делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације (најмањег растојања од 1,50м) – 0,60м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 3) На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације (најмањег растојања од 2,50м) – 0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 4) На делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00м) – 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља;

Отворене спољне степенице и терасе могу се постављати на објект (предњи део) ако савлађују висину до 0,90м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у габарит објекта.

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

- излози локала – 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу.
- излози локала – 0,90 м по целој висини у пешачким зонама.
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже- 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м.
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом-1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације.
- конзолне рекламе – 1,20 м, на висини изнад 3,00 м.
- један степен до 0,30 м ван регулационе линије.

Ц.4.7. Упуштање делова објекта у јавну површину

Обзиром да су објекти планирани на грађевинским линијама повученим од регулационих линија, Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.

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

- 1) Излози локала макс. 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 2,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- 3) Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом макс. 3,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% предње фасаде изнад приземља;
- 4) Конзолне рекламе макс. 1,20 м на висини изнад 3,00 м;
- 5) Отворене спољне степенице на предњем делу објекта у зони градње могу имати максимално један степеник ван габарита објекта;
- 6) Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
 - стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м ;
 - шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

Грађевински елементи (еркери, балкони, дократи, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада на делу објекта према улици макс. 1,20 м

Ц.4.8. Параметри за зону

- Степен заузатости (С -%)

Породични стамбени објекти (сви објекти на парцели) – **макс. 60%**

Стамбено-пословни (сви објекти на парцели) – **макс.60%**

Пословни објекти (сви објекти на парцели) – **макс.60%**

- Индекс изграђености (И)

Породични стамбени објекти (сви објекти на парцели) – **макс. 1,6**

Стамбено-пословни (сви објекти на парцели) – **макс.1,6**

Пословни објекти (сви објекти на парцели) – **макс.1,6**

Ц.4.9. Дозвољена спратност-висина објекта

Породични стамбени објекти:

Максимална спратност породичних објекта је **П+1+Поткровље**.

Кота пода приземља од тротоара око објекта макс. 1,00м ± 25%.

Максимална висина објекта од 9,00м односи се на висину објекта мерено од тротоара до тачке пресека унутрашње стране фасадног зида и косине плафона завршне етаже.

Пословни објекти:

Максимална спратност пословних објекта је **П+1+Поткровље**.

Кота пода приземља минимално на нивоу тротоара односно макс. 1,2м од истог.

Максимална висина венца објекта ја 9м.

Ц.4.10.Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објекта

- Обликовање завршне етаже и крова

Кров може бити раван, или у нагибу, покривен одговарајућим материјалом. Даје се слобода у формирању геометрије крова тј. равни могу бити једноводне, двоводне, вишеводне или сферне.

Дозвољава се изградња вишеводног крова. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Препорука је да се код нових објекта уместо поткровља ради повучени спрат.

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин, да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров, уписан у полукруг.

Максимална висина назетка поткровне етаже код изградње класичног крова је 1,6 м. На постојећим и новопланираним крововима могу се формирати кровне баце. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

- Примена завршних материјала и боја

У складу са врстом објекта (стамбени, пословни или стамбено-пословни), завршна обрада мора бити од савремених материјала и одговарајућег колорита по избору инвеститора.

Ц.4.11.Правила и услови за друге објекте на парцели

Број објекта на парцели условљен је максимално дозвољеним параметрима и капацитетима парцеле.

Поред објекта основне намене могу се градити и објекти компатибилних намена, као и помоћни објекти.

На парцели је могуће поред постојећег објекта основне намене градити и друге објекте исте намене, односно објекте друге намене поштујући прописане урбанистичке параметре који се односе на парцелу.

Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати и мењати намену – делимично или у целости, у складу са урбанистичким параметрима.

Ц.4.12. Паркирање на парцели

Потребни капацитети за стационарни саобраћај путничких аутомобила одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- породичне стамбене зграде	1п.м./ 1 стамбена јединица,
- вишепородичне стамбене зграде	1п.м./ 1 стан,
- трговине	1п.м./ 50м ² продајног простора,
- ресторани, кафане, кафеи	1п.м./ 10 м ² нето површине,
- радно пословни објекти	1п.м./ 40 м ² нето површине,
- складишта и магацини	1п.м./ 300 м ² нето површине,

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

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| - ресторани, кафане, кафеи | 1п.м./ 10 места- седишта, |
| - складишта и магацини | 1п.м./ 4 запослена |
| - радно пословни објекти | 1п.м./ 3 запослена, |

Власници - корисници стамбених и пословних објеката, радних комплекса и сл., потребне капацитете за стационарни саобраћај обезбеђују на својим парцелама. Потребе стационарног саобраћаја решавају се на парцели путем површинских паркинга или гаражних места. Гараже могу бити у оквиру објеката или као посебни објекти.

Уколико се код реконструкције и доградње постојећих објеката не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним паркинзима. У оваквим случајевима инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципирањем предузећу које је надлежно за изградњу паркинга простора обезбеди потребан капацитет паркинга места према горе наведеним нормативима и критеријумима, без могућности промене намене јавног паркиралишта, а у складу са прописима који регулишу ову област.

Ц.4.13. Уређење слободних површина парцеле

Овде се уређивање слободних површина спроводи по нахођењу самих станара објеката. Однос зимзелених и листопадних садница се не дефинише. Условљава се једино неугрожавање корисника околних парцела или инсталација. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

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

Након привођења целокупне зоне породичног становања намени, у оквиру ње се мора оформити 7.346м², што је 20% од укупне површине.

Ц.4.14. Ограђивање грађевинских парцела

За ограђивање парцеле примењују се следећи услови:

- ограда према улици или према другом јавном простору се поставља на сопственој парцели уз регулациону линију,
- ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде,
- ограда према уличној регулационој линији може бити максималне висине 2.00м али тако да парапет од пуног материјала може бити макс. висине до 1.00м; такође, ограду може чинити и зеленило (као "жива ограда"),
- висина ограде између суседа може бити максимално до 2.00м.
- ограда мора осим заштитне функције да има задовољен и естетски критеријум по питању избора и начина извођења примењених материјала уз услов да буде и довољно транспарентна да визуелно не затвара превише ограђени простор.
-

Ц.4.15. Правила и услови за замену постојећих објеката

У случајевим замене постојећих објеката новим, нови објекти морају испуњавати услове и параметре за планиране објекте из овог Плана.

Ц.4.16.Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

На свим постојећим објектима могуће су доградње, надградње и све врсте реконструкција као и промена намене у складу са овим Планом уз поштовање максималних вредности урбанистичких параметара који се односе на ову зону.

Ц.4.17.Услови и могућности фазне реализације

Сви објекти могу бити грађени фазно, односно у складу са потребама и могућностима инвеститора. У току фазне градње неопходно је водити рачуна о заокруживању просторних целина објекта. У последњој фази градње објекат мора испоштовати максималне и минималне урбанистичке параметре овог Плана.

Ц.4.18.Правила и услови за евакуацију отпада

Правила и услове за евакуацију отпада орописаће надлежно јавно комунално предузеће.

Ц.4.19.Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу вршиће се у складу са Условима надлежних дистрибутера и овим Планом.

Водовод

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

Канализација

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтиних деривата) како би испуштена вода била друге категорије, то јест задовољила потребан критеријум за испуштање у градску атмосферску канализацију .
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

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

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

Топловодни системи

- Прикључење објеката изводити најкраћим путем, нормално на постојећу или планирану инсталацију - дистрибутивну мрежу у улицама (јавним површинама) на коју објекти имају директну везу.
- За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.
- На прикључцима појединих потрошача према потреби предвидети елементе за затварање, регулацију, одводњавање и мерење потрошње.
- Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у јавним површинама у зеленим појасевима или испод тротоара тј. по могућству ван коловозних површина, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима паралелног вођења гасовода обезбедити растојање не мање од 30 цм између оса гасовода. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. У случају да се због уског профила улице инсталације морају водити паралелно на малом одстојању обезбедити заштиту инсталација. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.
- За исправно и безбедно функционисање система и одржавање ових инсталација предвидети адекватну компензацију термичких дилатација, термичку изолацију, антикорозивне заштите а цевоводе поставити са прописним падовима и по потреби опремити затварачима, испустима за одводњавање и свим осталим неопходним елементима.
- Минималне пречнике цевне мреже, материјал цеви и др. прописује интерни стандард надлежног дистрибутера тј. предузећа које газдује са тим инсталацијама.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћења отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.
- Сва опрема и елементи предметних инсталација, који се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити од одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и

стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.

- Придржавати се свих законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
- Даје се могућност фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и развоја града.

Електроенергетика

Оријентациона површина објекта дистрибутивне трафо станице - површина комплекса износи око 9х7м.

За трафо станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

Телекомуникациона инфраструктура

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

- Потребно је да инвеститор обезбеди просторију у делу објекта будуће комерцијалне делатности или на слободној јавној површини
- просторија мора бити лако приступачна са уличне стране, за особље и за улаз каблова и прилаз службених возила
- површина просторије треба да буде (20-25)м², а висине (260-280)цм, а за јавну површину простор је 5х5м

KDS мрежа и објекти

KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно;

KDS градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места

KDS полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

Ц.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА у зони 5 ЗОНА СПОРТСКОГ ЦЕНТРА**Ц.5.1. Правила парцелације****Ц.5.1.1. Правила парцелације**

Комплекс спортско-рекреативног центра је јединствена урбанистичко-архитектонско-функционална целина која се може према начину коришћења унутар јединственог комплекса Планом дефинисати кроз три подцелине Зона А, Зона Б и Зона Ц.

Ц.5.1.2. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте

Уколико се Мерно-регулационе станице (МРС) граде, као самостојећи објекти димензија $A \times B \text{ м}^2$, оријентациона површина комплекса за постављање МРС износи $A+6 \text{ м}$ са $B+6 \text{ м}$.

Ц.5.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски прилази изводе се у принципу управно на коловозе јавних саобраћајница и морају бити обрађени коловозним засторима. Минимална ширина коловоза колског прикључка грађевинској парцели је 2,5 м а у зависности од намене и садржаја објеката на парцели колски прилази могу бити до 6,0 м.

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

Ц.5.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

Простор унутар целине хиподром је јединствена целина, али истовремено се предлаже подела на три функционалне подцелине ради рационалнијег коришћења.

- службено-економска зона (за смештај коња, зобнатица, пратеће просторије за опрему и обуку) из правца Баваништанског пута (**Зона А**)
- зона изградње терена и стаза са трибинама унутар комплекса подразумева изградњу различитих типова стаза за јахање (касачка, галопска), терен за вожњу запрега са препрекама, паркур за вожњу запрега и прескакање препона, простор за боравак коња на отвореном, водене и травнате површине, и др. (**ЗонаБ**)
- зона изградње спортских објеката (хале) и комерцијалних садржаја (улазна зона, паркинг зона, клупске просторије, ресторани парковске површине) уз новоформирану улицу према насељу Стрелиште (**Зона В**)

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

Ц.5.4. Типологија објеката

Објекти су слободностојећи и сви остали типови објеката.

Ц.5.5. Положај објеката према јавној површини

Објекти морају бити изграђени унутар регулационих и грађевинских линија дефинисаних графичким прилогом бр.3- План регулације.

Ц.5.6. Положај према границама суседних парцела

Објекти морају бити изграђени унутар регулационих и грађевинских линија дефинисаних графичким прилогом бр.3.

Тачна позиција објеката у зони В Хипдрома-изградње спортске хале и комерцијалној зони и површина одредиће се одговарајућим Урбанистичким пројектима у складу са правилима из овог Плана.

Ц.5.7. Упуштање делова објекта у јавну површину

Упуштање делова објеката у јавну површину није дозвољено.

Ц.5.8. Параметри за зону

- Степен заузатости (Из)

Највећи дозвољени степен заузетости комплекса износи 60%.

(у овај проценат се рачунају сви спортски терени и пратећи садржаји).

- Индекс изграђености (Ии)

Највећи дозвољени индекс изграђености комплекса износи 0.60.

Ц.5.9. Дозвољена спратност-висина објеката

Спратност објеката може бити до П+1+Пк (Пс).

Ц.5.10. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

- Обликовање завршне етаже и крова

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

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

- Примена завршних материјала и боја

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

Ц.5.11. Правила и услови за друге објекте на парцели

Дозвољена је градња више објеката наведене јавне намене у оквиру дефинисаних параметара.

Међусобна удаљеност спортских и пратећих садржаја утврђије се према параметрима и прописима који важе за конкретне спортске терене и објекте.

Ц.5.12. Паркирање на парцели

Потребни капацитети за стационарни саобраћај путничких аутомобила одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- | | |
|----------------------------|---|
| - трговине | 1п.м./ 50м ² продајног простора, |
| - ресторани, кафане, кафеи | 1п.м./ 10 м ² нето површине, |
| - радно пословни објекти | 1п.м./ 40 м ² нето површине, |
| - складишта и магацини | 1п.м./ 300 м ² нето површине, |

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

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| - ресторани, кафане, кафеи | 1п.м./ 10 места- седишта, |
| - складишта и магацини | 1п.м./ 4 запослена |
| - спортски објекти | 1п.м./ 8 гледалаца, |
| - радно пословни објекти | 1п.м./ 3 запослена, |

Власници - корисници стамбених и пословних објеката, радних комплекса и сл., потребне капацитете за стационарни саобраћај обезбеђују на својим парцелама. Потребне стационарног саобраћаја решавају се на парцели путем површинских паркинга или гаражних места. Гараже могу бити у оквиру објеката или као посебни објекти.

Уколико се код реконструкције и доградње постојећих објеката не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним паркињима. У оваквим случајевима инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципирањем предузме које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места према горе наведеним нормативима и критеријумима, без могућности промене намене јавног паркиралишта, а у складу са прописима који регулишу ову област.

Ц.5.13. Уређење слободних површина парцеле

Боравак људи на оваквим просторима је из разлога рекреације, било активне, било пасивне. Из тих разлога потребно је да се по ободу формира заштитни појас од густих засада високе и жбунасте вегетације који би се стапао са уличним зеленилом и визуелно и звучно овај простор одвајао од околног. Приликом озелењавања оформити зелене површине у комбинацији високе и жбунасте вегетације уз употребу четинара у односу 60% четинара:40% лишћара ради постизања што већег заштитног ефекта. У оквиру блока све зелене површине које ће се формирати су у оквиру парцела око стамбених објеката са децом и не смеју се користити врсте са трновитим или отровним деловима хабитуса. Након привођења целокупне зоне намени у оквиру ње се мора оформити 53.166,50м², што је 30% од укупне површине.

Због присуства деце и животиња не би требало да се користе врсте са отровним или трновитим деловима хабитуса.

Боравак људи на оваквим просторима је из разлога рекреације, било активне, било пасивне. Из тих разлога потребно је да се по ободу формира заштитни појас од густих засада високе и жбунасте вегетације који би се стапао са уличним зеленилом и визуелно и звучно овај простор одвајао од околног.

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

pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте. Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине.

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

Ц.5.14.Ограђивање грађевинских парцела

За ограђивање спортско-рекреативног центра примењују се следећи услови:

- ограда према улици или према другом јавном простору се поставља на сопственој парцели уз регулациону линију,
- ограда према уличној регулационој линији може бити максималне висине 2.00м али тако да парапет од пуног материјала може бити макс. висине до 1.00м; такође, ограду може чинити и зеленило (као "жива ограда"),
- висина ограде према суседима може бити максимално до 2.00м,
- ограде око спортских терена поставити по потреби и према условима за предметну спортску активност, али обавезно мора бити потпуно транспарентна.

Ц.5.15.Правила и услови за замену постојећих објеката

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

Ц.5.16.Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор. Такође, приликом интервенција, објекти се морају третирати интегрално и сви радови изводити јединствено за цео објекат, тј. није дозвољено да се поједини делови објекта обрађују на различит начин.

Постојећи објекти могу мењати намену у складу са потребама корисника и условима овог Плана, дефинисаним у тачки Б.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.

Дозвољена је пренамена таванског простора под условом да се испоштују сви услови наведени у тачки Б.4.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката.

Приликом реконструкције или адаптације није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.

Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.

надградња нових етажа

Дозвољава се надградња нових етажа до максималне спратности дефинисане планом.

Није дозвољено, интервенцијом на постојећем косом крову, формирати кров тзв. облика "печурке", тј. лажни мансардни кров.

енергетска санација зграде

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

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

отварање сутерена или подрума

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

Нису дозвољени такви приступи са јавних површина или простора.

доградња вертикалних комуникација (степеништа, лифтова)

Дозвољена је доградња елемената комуникација (лифтова, степеништа), под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама.

Могу се изводити само на дворишном делу објекта и под условом да нису у супротности са осталим правилима овог Плана - нарочито ако се ради о објектима који су под одређеним степеном заштите.

Морају бити изведени тако да су заштићени од спољних утицаја и у складу са противпожарним прописима, прописима за изградњу лифтова и осталим одговарајућим условима, правилима и прописима која регулишу ову област.

Ц.5.17.Услови и могућности фазне реализације

Могућа је фазна изградња и уређење комплекса.

Такође, цео спортско-рекреативни центар треба третирати као јединствену урбанистичко-архитектонско-функционалну целину и радове треба изводити у складу са тим одређењем.

Ц.5.18.Правила и услови за евакуацију отпада

Правила и услови за евакуацију отпада биће дефинисани у складу са правилником одговарајућег јавно-комуналног предузећа коме су поверене ове комуналне услуге.

Ц.5.19.Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу вршиће се у складу са Условима надлежних дистрибутера и овим Планом.

Водовод

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

- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
- Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Канализација

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтиних деривата) како би испуштена вода била друге категорије, то јест задовољила потребан критеријум за испуштање у градску атмосферску канализацију .
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
- У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.

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

Топловодни системи

- Прикључење објеката изводити најкраћим путем, нормално на постојећу или планирану инсталацију - дистрибутивну мрежу у улицама (јавним површинама) на коју објекти имају директну везу.
- За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.
- На прикључцима појединих потрошача према потреби предвидети елементе за затварање, регулацију, одводњавање и мерење потрошње.
- Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у јавним површинама у зеленим појасевима или испод тротоара тј. по могућству ван коловозних површина, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима паралелног вођења гасовода обезбедити растојање не мање од 30 цм између оса гасовода. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. У

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

- За исправно и безбедно функционисање система и одржавање ових инсталација предвидети адекватну компензацију термичких дилатација, термичку изолацију, антикорозивне заштите а цевоводе поставити са прописним падовима и по потреби опремити затварачима, испустима за одводњавање и свим осталим неопходним елементима.
- Минималне пречнике цевне мреже, материјал цеви и др. прописује интерни стандард надлежног дистрибутера тј. предузећа које газдује са тим инсталацијама.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашина инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћења отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.
- Сва опрема и елементи предметних инсталација, који се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити од одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Придржавати се свих законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
- Даје се могућност фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и развоја града.

Електроенергетика

Оријентациона површина објекта дистрибутивне трафо станице - површина комплекса износи око 9х7м.

За трафо станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

Телекомуникациона инфраструктура

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

- Потребно је да инвеститор обезбеди просторију у делу објекта будуће комерцијалне делатности или на слободној јавној површини
- просторија мора бити лако приступачна са уличне стране, за особље и за улаз каблова и прилаз службених возила
- површина просторије треба да буде (20-25)м², а висине (260-280)цм, а за јавну површину простор је 5х5м

KDS мрежа и објекти

KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно;

KDS градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места

KDS полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

Д. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Д.1. СТАТУС ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Општинском Одлуком о одређивању делова урбанистичких планова на територији општине Панчево који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи ("Службени лист општине Панчево", број 13/2003) одређени су делови важећих урбанистичких планова који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи, односно који се могу примењивати ради издавања одобрења за изградњу, до доношења нових урбанистичких планова. Овом Одлуком делом је потврђен **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ХИПОДРОМ У ПАНЧЕВУ** ("Службени лист општине Панчево", број 9/97).

Доношењем овог **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ХИПОДРОМ У ПАНЧЕВУ** **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ХИПОДРОМ У ПАНЧЕВУ** престаје да важи.

Д.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

Осим за јавно земљиште, за које су у овом Плану дати услови за образовање парцела, за парцелацију осталог земљишта неопходна је израда Урбанистичких пројеката парцелације.

За јавне објекте урадити пројекте геодетског обележавања и исте спровести на терену и у јавним књигама. Након спроведене пацелације јавног грађевинског земљишта на терену и кроз јавне књиге урадити урбанистичке пројекте парцелације за Израда урбанистичких пројеката на основу овог Плана предвиђена је за следеће јавне и остале површине и просторе:

Израда Урбанистичких пројеката на основу овог Плана обавезна је за следеће јавне и остале површине и просторе:

- Простор приступачног вишепородичног станоавања за два блока зоне;
- Зона изградње спортске хале спортско-рекреативног центра Хиподром;

Локације за које је неопходна верификација идејног пројекта

Верификација идејног пројекта пре издавања одобрења за градњу неопходна је за све објекте који ће се градити у јавном комплексу социјалног становања. Верификацију пројекта вршиће Комисија за планове.

Д.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Након усвајања Плана детаљне регулације Хиподром у Панчеву од стране Скупштине града Панчева и његовог објављивања у Службеном листу града Панчева, стварају се услови да се на начин и по поступку предвиђеним Законом изврши спровођење предметног плана на основу извода из Плана:

- Разграничење планираног јавног и осталог грађевинског земљишта, извршити на основу ПДР, пројекта геодетског обележавања, решавања имовинско правних односа, на основу преузетих потребних података из РГЗ – Службе за катастар непокретности у Панчеву и Општинском суду у Панчеву,
- Спровођење поступака експропријације и утврђивање општег интереса за експропријацију,
 - Издавање Извода из Плана детаљне регулације,
 - Израда урбанистичких пројеката за парцелацију, препарцелацију и изградњу на осталом грађевинском земљишту,

- Израде урбанистичких пројеката за парцелацију и препарцелацију, као и за исправку граница парцела у зависности од потреба за остало грађевинско земљиште,
- Израда пројеката геодетског обележавања, решавања имовинско правних односа на основу преузетих потребних података из РГЗ – Службе за катастар непокретности у Панчеву и Општинског суда у Панчеву за остало грађевинско земљиште,
- Израда пројектно – техничке документације за објекте инфраструктуре и остале објекте,
- Формирање парцела на терену,
- Издавање извода из Плана ,
- Израда идејних пројеката,
- Прибављању одобрења за изградњу објеката,
- Изради пројеката припремних радова,
- Изради главних пројеката и извођачких пројеката,
- Прибављање употребних дозвола,
- Извршити укњижење грађевинских објеката на основу Одобрења за изградњу и Употребних дозвола у јавним књигама (Катастар и Земљишна књига у Суду).
- Извршити уређење и комунално опремање простора који је обухваћен Планом, што подразумева:
 - изградњу водовода,
 - изградњу канализације,
 - изградњу електроенергетске мреже,
 - изградња ТТ мреже,
 - изградња термоенергетске мреже,
 - изградњу коловоза, тротоара, паркинга и
 - озелењавање

Е. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

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

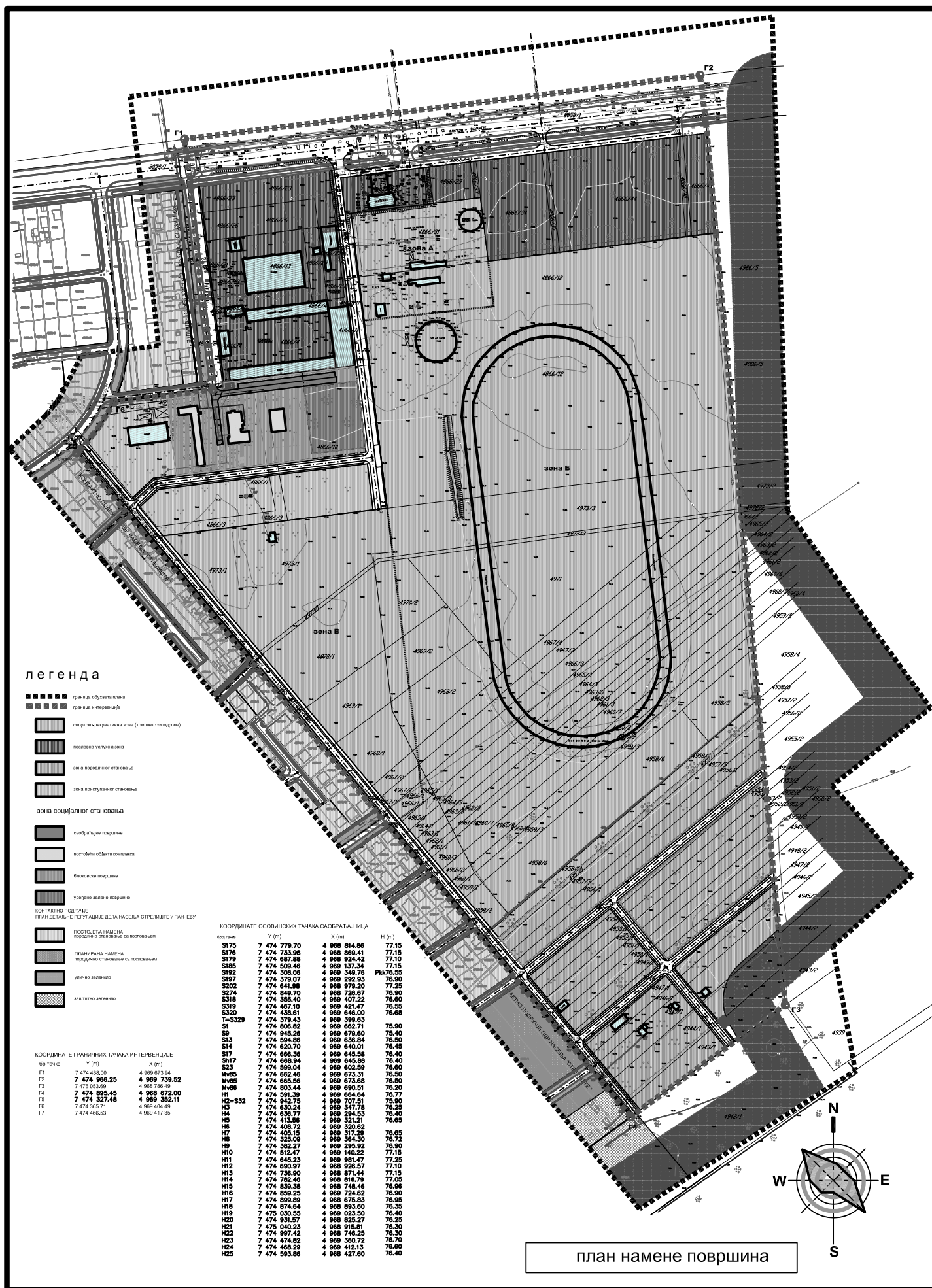
Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција", као и овлашћено лице Скупштине града Панчева.

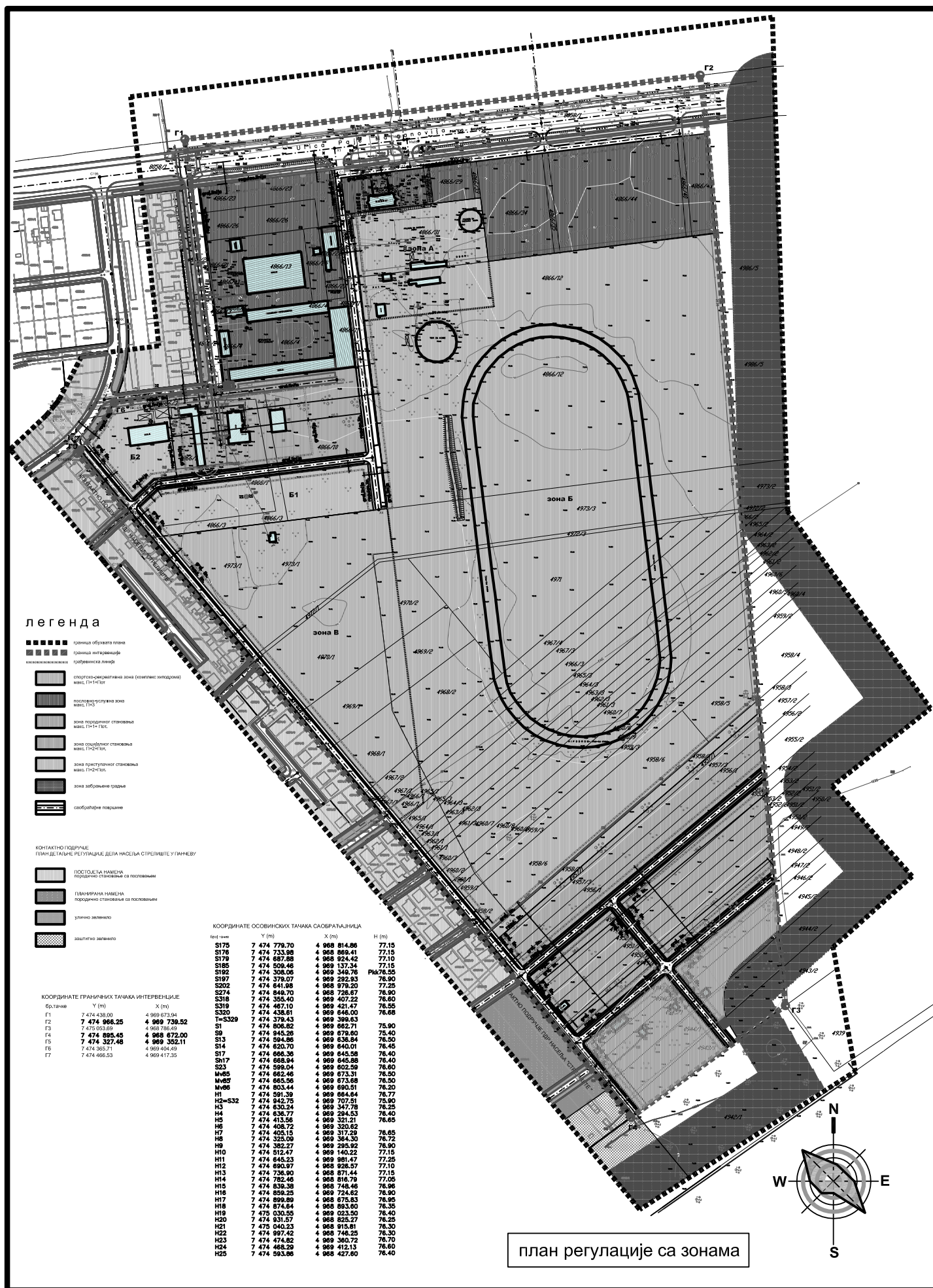
Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају се архиви Скупштине града Панчева.

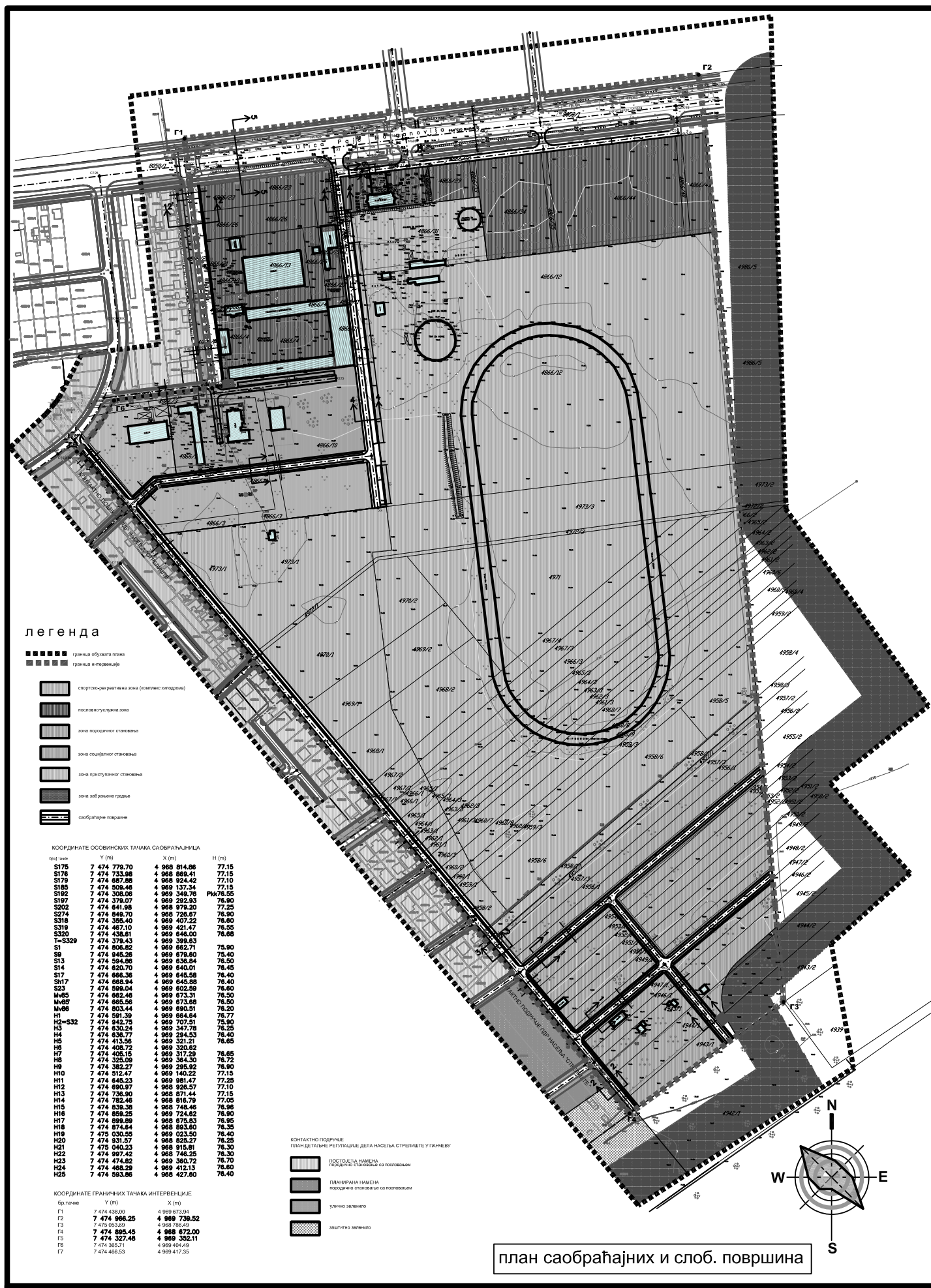
Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.

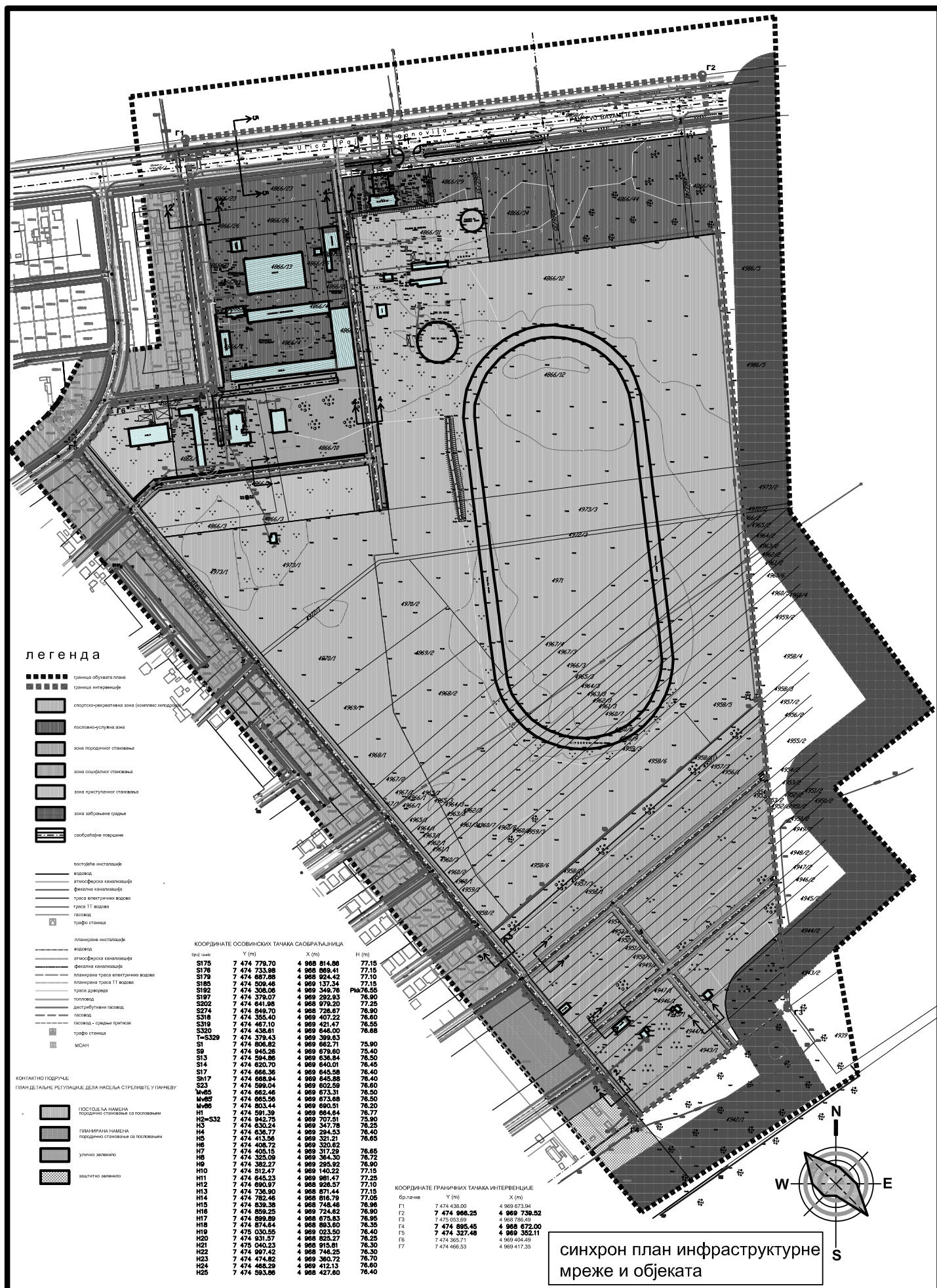
Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Дирекција" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, изградити, оверити и потписати и два примерка Плана у аналогном облику за своје потребе.

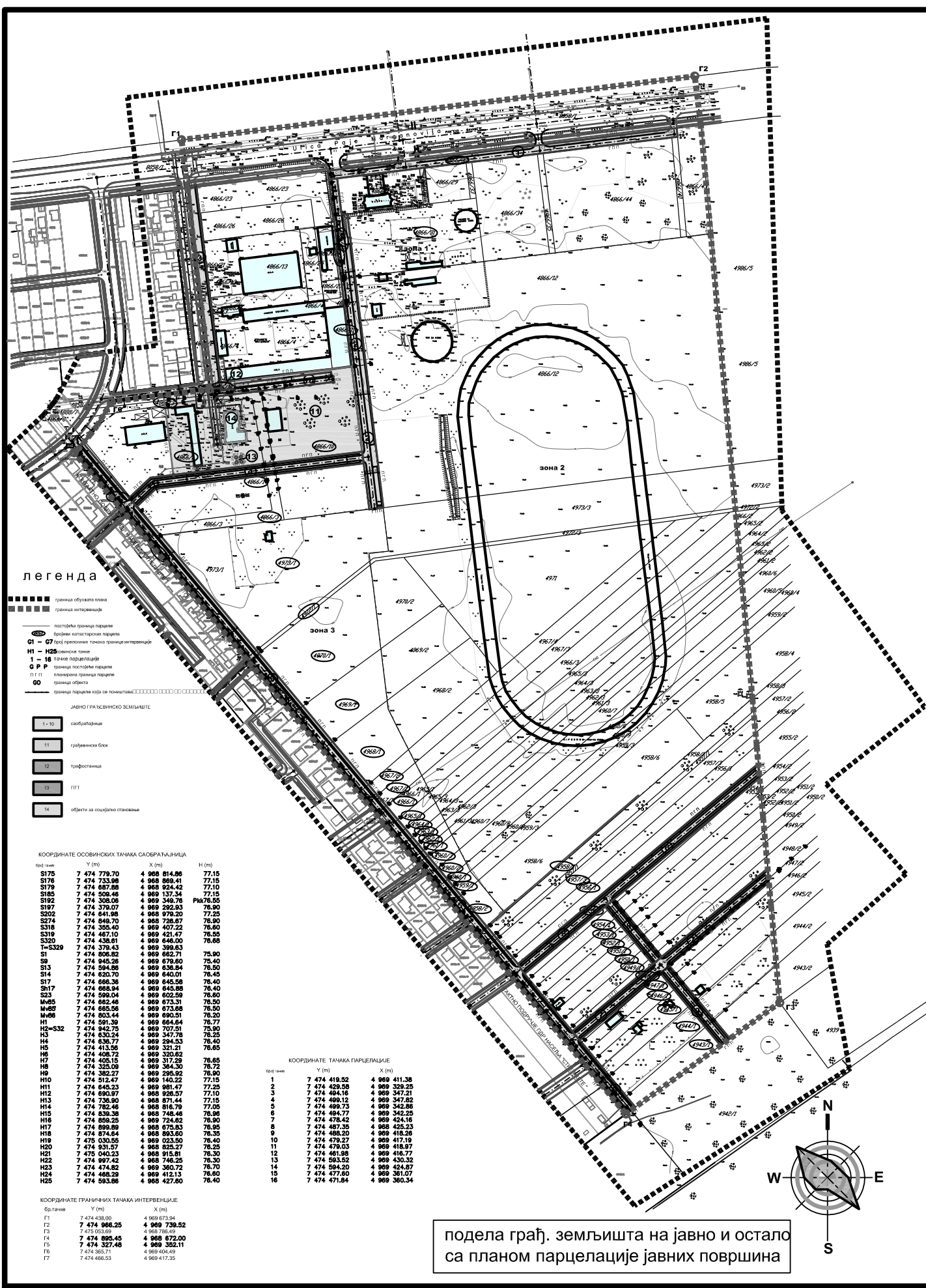
Након усвајања од стране Скупштине града Панчева, План се објављује у Службеном листу града Панчева.











САДРЖАЈ

Ред. бр.	ПРЕДМЕТ	Стр.
СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВА		
313.	План детаљне регулације “Хиподром” Панчево	1
АГЕНЦИЈА ЗА САОБРАЋАЈ ГРАДСКЕ УПРАВЕ ГРАДА ПАНЧЕВА		
314.	Решење број XII-17-344-57972010	103

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