



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ 28 ГОДИНА XIII

ПАНЧЕВО, 18. ДЕЦЕМБАР 2006. ГОД.

Аконтација претплате 13.642,00 дин.

Цена овог примерка 1.077,00 дин.

291

На основу чланова 39. и 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 47/2003 и 34/06), члана 33. Статута општине Панчево („Службени лист општине Панчево” број 6/02, 11/05 и 19/06) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Мали рит у Панчеву („Службени лист општине Панчево” број 15/06), Скупштина општине Панчево, на седници одржаној дана 27. новембра, 2006. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА МАЛИ РИТ У ПАНЧЕВУ

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1.1. Опште одредбе, уводни текст

Локација подручја Мали рит у Панчеву налази се у југозападном делу града уз реку Тамиш, оивичена је следећим улицама: са северне стране улицом Георги Димитровом, са североисточне стране улицом Жарка Зрењанина са југоисточне стране делом магистралног пута број 1.9. (деоница број 2014/2015) од преводнице на Тамишу до улице Максима Горког а са западне стране реком Тамиш.

Укупна површина подручја Мали рит у Панчеву износи 127 ха 87 ари 10 м².

Предметни простор је делимично израђен, углавном су објекти вишепородичног становања на Содари (12 ха 88 ари 31 м²), објекти породичног становања дуж улице Жарка Зрењанина (5 ха 19 ари 46 м²), простор нехигијенског насеља „Мали Лондон (8 ха 30а 66 м²), грађевинска индустрија „Конструк-

тор” (3 ха 12а 24 м²), Машинска индустрија „Минел” (4 ха 10а 65 м²), гумарска индустрија „ГИП” (2ха 06а 17 м²), предузеће ДТД (1ха 15а 70 м²), Бродоремонтни центар (8 ха 30а 66 м²), фабрика намештаја „Гај” (3 ха 15а 89 м²), ОМВ бензинска пумпа (27а 60 м²), „Термомон” (16а 05 м²), аутоцентар „Вујевић” (23а 57 м²), Ватрогасни дом (1 ха 95а 67 м²), а 76 ха 94а 46 м² представљајм неуређене, зелене или слободне површине.

1.2. Циљеви израде плана

Циљ израде плана је уређење и изградња предметног простора.

Израда Урбанистичког плана дефинисаће и саме циљеве уређења и изградње, односно основне програмске елементе:

- дефинисање могућности изградње, односно правила уређења и правила грађења;
- дефинисање ограничења за изградњу;
- дефинисање одрживог развоја, што подразумева не угрожавати другог;
- дефинисање намене површина и објеката;
- дефинисање и спровођење мера заштите радне и животне средине;
- усмеравање изградње ка заокруживању постојећих и дефинисању нерегулисаних простора;
- заустављање и спречавање даљег пропадања физичког изгледа насеља, чија се манифестација, кроз недовршеност, неодржаност, запуштеност, сиромашну импровизацију, неодговарајући изглед и сл., огледа на разним објектима и просторима;

- унапређење и формирање система јавних простора кроз подизање атрактивности и приступачности постојећих јавних простора, стварање нових и побољшање општих услова пешачког кретања;
- унапређење мреже инфраструктуре и усклађено опремање постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима, ради побољшања квалитета и стандарда живота (становишта и пословања);
- интегрисање различитих садржаја, под условом да се међусобно не угрожавају, уместо њиховог раздвајања;
- заштита и развој природних зелених масива који постоје (очување и неговање зеленила унутар блокова), као и планирање нових зелених површина и стварање система јавног зеленила као посебно вредног еколошког, рекреативног и амбијенталног ресурса;
- прекид са традицијом непоштовања планске документације увођењем адекватне казнене политике;
- спречавање и санкционисање нелегалне изградње и санирање последица које је таква градња (из претходних година) оставила за собом — овде се не мисли само на изградњу објеката без поседовања потребне планске документације, већ и на оне који су је прибавили али су је прекорачили (у погледу габарита, спратности, капацитета и сл.);
- инсистирање на заједничкој развојној, пореској, урбаној и земљишној политици града.

1.3. Студије, истраживања

Комплетан простор, који је предмет обраде, није урбанистички уређен детаљним или регулационим решењем, већ је био предмет обраде Генералног урбанистичког плана града Панчева („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово” број 37/76), који је у делу намене, плана саобраћаја и плана инфраструктуре потвр-

ђен на основу Одлуке о одређивању делова урбанистичких планова за територију општине Панчево који нису у супротности са законом о планирању и изградњи („Службени лист општине Панчево” број 13/2003), Предметни простор намењен је за мултифункционалне садржаје (спортско рекреативне површине и зеленило са пратећим садржајима, становање, пословне делатности, ватрогасни дом, инфраструктурне системе, бродоремонтни центар). За поједине просторе уређени су урбанистички планови и урбанистички пројекти, који су пренспитивањем делимично или у целости потврђени.

За потребе планирања и уређења простора урађено је Урбанистичко архитектонско решење од стране Архитектонског факултета Универзитета у Београду, аутори су: проф. Михаило Тимотијевић, дипл. инж. арх., проф. мр. Петар Арсић, дипл. инж. арх. и проф. Михаило Малетић дипл. инж. грађ. са сарадницима. У првој фази изградње се мултифункционална хала са пратећим садржајима за потребе одржавања Универзијаде у Београду 2009. године. Концепт плана и решења су обавезујућа за израду Плана детаљне регулације подручја Мали рит у Панчеву.

2. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Границе плана детаљне регулације

Локација подручја Мали рит у Панчеву налази се у југозападном делу града уз реку Тамиш, оивичена је улицама: са северне стране улицом Георги Димитровом, са североисточне стране улицом Жарка Зрењанина, са југозападне стране делом магистралног пута М-1-9 од преводнице на Тамишу до улице Максима Горког а са западне стране реком Тамиш.

Граница обухвата плана прати границу регулационих линија наведених саобраћајница које оивичавају предметни простор и лева обала реке Тамиш. Наведена граница обухвата плана дефинисана је преломним-граничним тачкама од Г1 до Г21 чије су координате дате у Гаус—Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате граничних тачака обухвата плана:

Број тачке	Y (м)	X (м)
G1	7 471 932,47	4 968 964,38
G2	7 472 098,07	4 968 976,38
G3	7 472 101,51	4 968 965,91
G4	7 472 312,39	4 969 023,75
G5	7 472 842,80	4 968 391,06
G6	7 472 903,04	4 968 344,09
G7	7 473 088,33	4 968 249,64
G8	7 473 135,19	4 968 324,61
G9	7 473 179,59	4 968 294,02
G10	7 473 123,84	4 968 206,93
G11	7 473 088,59	4 968 138,24
G12	7 473 061,58	4 968 113,12
G13	7 472 871,06	4 967 941,48
G14	7 472 445,21	4 967 679,81
G15	7 472 422,80	4 967 679,22
G16	7 472 290,24	4 967 463,02
G17	7 472 209,37	4 967 481,10
G18	7 472 205,30	4 967 487,20
G19	7 472 170,44	4 967 484,16
G20	7 472 156,80	4 967 554,38
G21	7 471 788,86	4 967 606,55

У граници обухвата плана налазе се следеће улице и други грађевински објекти са бројевима катастарских парцела:

Ред. број	Назив улице	Бр. катастар. парцеле
1	Георги Димитрова	8 068
2	Жарка Зрењанина	8 067/1
3	пролаз	8 074/2,9
4	Ибарска	8 074/1,8
5	Савска	5 946
6	Дунавска	5 873

7	Дринска	8 075
8	Мирка Сковрана	5 881
9	Краљевића Марка	8 076/1,3
10	Моравска	8 070/5
11	Зетска (улаз у Содару из Ж. Зрењанина)	8 076/7
12	Кеј Радоја Дакића	8 071
13	Доситеја Обрадовића (пролаз изнад бетоњерке)	8 073
14	одбрамбени насип реке Тамниш	6 969/1, 971/1
15	железничка пруга Панчево — Београд (колосек демонтиран)	8 106/4
16	индустријска пруга	6 214, 6 926

Укупна површина подручја Мали рит у Панчеву износи 127 ха 87 ари 10 м².

Приказ граница Плана дата је на свим графичким прилозима.

У граници обухвата плана који тангирају следеће улице: Георги Димитрова, Жарка Зрењанина, деоница државног пута првог реда (магистрални пут М-1-9) и водоток реке Тамниш, налазе се на катастарско-топографском плану размере 1:1000 следеће катастарске парцеле број: 5589, 5860, 5861, 5862, 5863, 5864, 5865, 5867, 5871, 5872, 5874/1, 5874/2, 5874/3, 5875, 5876, 5877, 5878, 5879, 5880, 5881, 5882, 5883, 5884 (дечији вртић), 5885, 5886, 5887, 5888, 5890, 5891, 5892, 5894, 5895, 5897, 5898, 5902, 5904, 5905, 5906, 5907, 5910, 5911, 5912, 5913, 5914, 5915, 5916, 5917, 5918, 5919, 5920/1, 5920/2, 5921/2, 5921/3, 5921/4, 5921/7, 5922, 5923, 5924, 5926, 5927, 5928, 5929, 5930, 5931, 5932, 5933, 5934, 5935, 5936, 5937, 5939/1, 5939/2, 5939/3, 5939/4, 5939/5, 5940, 5942, 5943, (топлана), 5944, 5946 (ул. Савска), 5949, 5953, 5954, 5957, 5958, 5959, 5960, 5961, 5962, 5963, 5964, 5965, 5967, 5970, 5971, 5972, 5973, 5974, 5975, 5976, 5977, 5978, 5980, 5981, 5982, 5984, 5985, 5986, 5987, 5988, 5989, 5990, 5991, 5992, 5993, 5994, 5995, 5996, 5997, 5998, 6215, 6216, 6217, 6218/1, 6218/2, 6219/1, 6219/2, 6220, 6221, 6222, 6223, 6224, 6225, 6226, 6227, 6228, 6229, 6230, 6231, 6232, 6233, 6234, 6235, 6236, 6237, 6238, 6239, 6816/5, 6816/6, 6816/8,

6816/9, 6816/11, 6816/16, 6816/17, 6818/1, 6818/4, 6818/5, 6818/6, 6818/7, 6819/1, 6819/2, 6820, 6821/1, 6821/2, 6821/3, 6821/4, 6822, 6824/1, 6824/2, 6825/2, 6825/4, 6825/5, 6826, 6827, 6874 (Гај), 6875, 6876/1, 6876/2, 6876/3, 6876/4, 6876/5, 6876/6, 6876/7, 6876/8, 6876/9, 6877/1, 6877/2, 6878, 6879/1, 6879/2, 6879/3, 6880, 6882/1, 6882/2, 6883/1, 6883/2, 6884, 6885/1, 6885/2, 6885/3, 6886/1, 6886/2, 6887, 6888/1, 6888/2, 6889/1, 6889/2, 6889/3, 6890, 6891, 6892, 6893, 6894, 6895, 6896, 6897/1, 6897/2, 6898/1, 6898/2, 6898/3, 6898/4, 6899/1, 6899/2, 6900, 6901/1, 6901/2, 6902, 6903, 6905/1, 6905/2, 6905/4, 6906/1, 6906/2, 6907, 6908/1, 6908/2, 6909, 6910/1, 6910/2, 6911, 6912, 6913/1, 6913/3, 6914/1, 6914/2, 6914/3, 6914/4, 6914/5, 6915/1, 6915/2, 6915/3, 6916/1, 6916/2, 6916/3, 6917/1, 6917/2, 6918/1, 6918/2, 6921, 6922, 6923, 6924/1, 6924/2, 6924/3, 6925/1, 6925/2, 6925/3, 6925/4, 6925/5, 6926, 6927 (канал), 6928, 6929/1, 6929/2, 6929/3, 6930/1, 6930/2, 6930/3, 6931/1, 6931/2, 6931/3, 6932, 6933/1, 6933/2, 6933/3, 6934/1, 6934/2, 6935/1, 6935/2, 6935/3, 6935/4, 6935/5, 6936/1, 6936/2, 6936/3, 6937/1, 6937/2, 6937/3, 6938, 6940, 6941, 6942/1, 6942/3, 6942/4, 6942/6 (канал), 6943/1, 6943/2 (канал), 6944/1, 6944/2, 6945, 6946, 6947, 6948/1, 6948/2, 6949/1, 6949/2, 6950/1, 6950/2, 6950/4, 6950/6, 6951/1, 6951/2, 6968/1, 6968/4, 6968/8 (насип Ковин—Панчево), 6969/1, 6969/5, 6969/6, 6969/8, 6971/1, 6971/3, 6972/1, 6972/2, 6972/3, 6972/4, 6972/5, 6972/7, 6972/8, 6972/9, 6972/10, 6975, 6976/1, 6976/2, 6976/3, 6977, 6978/1, 6978/2, 6978/3, 6978/4, 6978/6, 6978/7, 6978/8, 6979/1, 6979/2, 6979/3, 6979/4, 6979/5, 6979/6, 6980/1, 6980/2, 6980/3, 6980/4, 6980/5, 6980/6, 6980/8, 6980/9, 6982/1, 6982/2, 6982/3, 6982/6, 6982/7, 6982/9, 8063, 8067/1 (ул. Жарка Зрењанина), 8067/2, 8074/4, 8074/5 (паркинг), 8074/6 (пролаз), 8074/7 (пролаз), 8074/8, 8076/1 (ул. Краљевића Марка), 8076/2, 8076/3 (ул. Краљевића Марка), 8082/1, 8082/4, 8082/6, 8106/1, 8106/4 и 8106/10 к.о. Панчево.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела са бројевима на графичком прилогу (катастарско-топографски план) важе подаци на графичком прилогу.

За потребе израде Плана детаљне регулације у Малом рит у Панчеву користи се ката-

старско-топографски план размере $P=1:1000$, са висинском представом терена еквиливанције $E=0,5$ м и свим објектима, улицама и њиховим називима, односно супроструктуром и инфраструктуром (надземном и подземном) и пратећим објектима у дигиталном облику, у Гаус—Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему, оверена од стране Републичког геодетског завода — Београд.

Катастарско-топографски План за израду Плана детаљне регулације неопходан је за:

Анализу постојећег стања и израду ПДР за мултифункционалну халу и других садржаја,

дефинисање трајне регулације изграбених саобраћајница (део магистралног пута М-1-19 и улице Моравске) планираних саобраћајница и других јавних површина у складу са Планом намене површина, евиденцију и оцену квалитета и исправности положаја објеката који нису изграбени на основу валидне документације, а ради санације подручја (легализације),

планирање положаја и врсте саобраћајне и комуналне инфраструктуре и супраструктуре,

одређивање површина јавног и осталог грађевинског земљишта,

стварање услова за парцелацију и препарцелацију јавног грађевинског земљишта и стварање услова за парцелацију и препарцелацију осталог грађевинског земљишта и исправку граница осталог грађевинског земљишта, решавање имовинско-правних односа на јавном грађевинском земљишту и осталом грађевинском земљишту.

2.2. Статус земљишта

Локација подручја Мали рит у Панчеву налази се у границама ГУП-а града Панчева („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово” број 37/76) и има статус грађевинског земљишта. Наведени статус земљиште је стекло на основу наведеног плана и на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Србије” бр. 47/03 и 34/06).

Земљиште обухваћено наведеном граничном плану је у државној својини, власник је Република Србија а корисници су: Општина Панчево, ЈП „Војводина шуме” ЈП „Војводина воде”, друштвена и правна лица и грађани.

2.3. Стечене урбанистичке обавезе

Урбанистичких планова за подручје Малог рита који су на основу Одлуке о одређивању делова урбанистичких планова за територију општине Панчево који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи. („Службени лист општине Панчево” број 18/05-пречишћен текст).

— Урбанистички пројекат за стамбени блок „Содара” Панчево („Службени лист општине Панчево, Алибунар, Ковачица и Опово” бр. 36/76 и 1/87) — потврђен у делу плана саобраћаја и плана инфраструктуре.

— Урбанистички пројекат комплекса Ватрогасног дома у Панчеву („Службени лист општине Панчево, Алибунар, Ковачица и Опово” број 29/78) — потврђен у целости.

— Урбанистички пројекат за изградњу пословног центра „Гај” Панчево у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево” број 17/02) (Леди — Термомонт) — потврђена намена.

— Урбанистички пројекат Ратарових силовоса у улици Жарка Зрењанина („Службени лист општине Панчево, Алибунар, Ковачица и Опово” број 21/78 и 38/79) — потврђен у целост.

— Одлука о одређивању локације за изградњу мултифункционалне хале са пратећим садржајима у Панчеву („Службени лист општине Панчево” број 24/05).

Планови који су рађени за подручје Плана детаљне регулације Мали рит, а општинском Одлуком нису потврђени.

— ДУП за радне зоне „Лука Дунав” и Мали рит Панчево („Службени лист општине Панчево, Алибунар, Ковачица и Опово” број 3/80 и 11/82) за подручје Малог рита и то у делу план саобраћаја и план инфраструктуре, осим у коридору планиране сао-

браћајнице на потезу продужетак ул. Доситеја Обрадовића до петље ка обилазници у Првомајској улици.

— Урбанистички пројекат индустријског комплекса ГИП-а Панчево („Службени лист општине Панчево, Ковин и Опово” број 9/89).

— Урбанистички пројекат дела трасе саобраћајнице Е—94 („Службени лист општине Панчево, Алибунар, Ковачица и Опово” број 45/78).

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

3.1. Постојећа намена површина

Са архитектонско-грађевинског аспекта објекте у оквиру комплекса можемо поделити на неколико карактеристичних подцелина:

— класични трајни грађевински објекти стамбени и пословни објекти),

— класични трајни грађевински објекти (индустријски објекти),

— објекти инфраструктуре (водовод и канализација, топовод ТТ инсталације, електроенергетске инсталације),

— објекти саобраћајне инфраструктуре (интерне друмске саобраћајнице, железница),

— хидротехнички објекти (насип).

3.2. Постојеће јавне површине и јавни објекти од општег интереса

Постојеће јавне површине и јавни објекти од општег интереса на овом простору су улице и саобраћајнице на Содари, Жарка Зрењанина и Доситеја Обрадовића, деоници вртић, топлана, насип реке Тамиш (Ковин Панчево).

3.3. Постојеће стање мреже саобраћајног система

Комплекс подручја Мали рит дефинисан је по ободу деоница градских саобраћајница: Георги Димитрова и Жарка Зрењанина, деоницом државног пута првог реда (магистрални пут М-1-9) бр. 1.9 и водотоком реке Тамиш.

Унутар наведеног подручја изграђена је мрежа саобраћајница у стамбеном комплексу „Содара” и градске саобраћајнице нижег ранга: Краљевића Марка, Доситеја Обрадовића, пут-коловоз по одбрамбеном насипу Тамиша и мрежа макадамских коловоза за Ромско насеље у Малом риту и колски приступ за преводницу на Тамишу.

Деоница државног пута првог реда број 1.9 граничи комплекс од преводнице на реци Тамиш до раскрснице са градском саобраћајницом Жарка Зрењанина. Од саобраћајних површина постоји асфалтни коловоз са две коловозне траке просечне ширине 8,5 м и средишњом разделном траком ширине 3,5—4,0 м. На раскрсници са саобраћајницом Жарка Зрењанина извршено је проширење коловоза са додатним саобраћајним тракама за лева скретања.

Укрштање са зонском саобраћајницом у „Луци Дунав” је дефинисано петљом. Деоница градске саобраћајнице Жарка Зрењанина је реконструисана саобраћајница са асфалтним коловозом ширине 7,0 м. Проширење коловоза ове саобраћајнице извршено је на раскрсници са државним путем првог реда број 1.9 (Првомајска улица) и саобраћајницом Георги Димитрова.

На третираној деоници изграђена су аутобуска стајалишта за оба смера возње са просторним нишама у зони раскрсница са саобраћајницама: Георги Димитрова, Краљевића Марка и Првомајском.

Са леве и десне стране коловоза изграђени су паркинг простори за управно паркирање путничких аутомобила.

Од саобраћајних површина изграђене су интегрисане — удвојене асфалтне пешачко-бициклическе стазе са обе стране саобраћајнице.

У саобраћајници Георги Димитрова изграђен је асфалтни коловоз основне ширине 6,5 м који је на раскрсници са саобраћајницом Жарка Зрењанина проширен додатном траком за десна скретања.

Улични тротоари су бетонски ширине 1,5 — 2,5 м.

Саобраћајница по одбрамбеном насипу има асфалтни коловоз ширине 6,0 м.

Деоница саобраћајнице Краљевића Мар-

ка од раскрсница са саобраћајницом Жарка Зрењанина и надаље према Малом риту има асфалтни коловоз ширине 6,0 м и уличне тротоаре просечне ширине 1,5 м. Деоница саобраћајнице Доситеја Обрадовића од раскрснице са Г. Димитровом до раскрснице са Ибарском (улаз у стамбено насеље „Содара”) је реконструисана и има асфалтни коловоз ширине 6,0 м и уличне тротоаре по 2,0 м ширине. У продужетку трасе до фабрике обуће „Иво Курјачки” коловоз је од турске калдрме ширине 5,0 м а са десне стране изграђен је бетонски тротоар ширине 2,0 м.

Приступна саобраћајница за преводницу на Тамишу (од насипа до преводнице) има асфалтни коловоз ширине 3,5 м и интерног је карактера.

Мрежа саобраћајница за Ромско насеље урађена је са макадамским коловозним засторима просечне ширине 3,5 м а трасе су прилагођене постојећим стамбеним објектима. Унутар комплекса за саобраћај возила користи се и постојећа траса бивше пруге (од саобраћајнице Доситеја Обрадовића до државног пута првог реда број 1.9). У стамбеном насељу „Содара” изграђена је мрежа саобраћајница у складу са важећом просторно-планском документацијом. Изграђена мрежа има ранг стамбених саобраћајница са изграђеним асфалтним коловозима просечне ширине 5,0 м, паркинг просторима за путничке аутомобиле и пешачким стазама.

У оквиру граница обухвата плана, јужно од трасе државног пута првог реда прој 1.9 пружа се траса индустријског колосека за Луку Дунав.

3.4. Постојеће стање мреже инфраструктурних система

3.4.1 Водовод

Постојећи примарни челични водовод Ø800 пролази улицама Георги Димитрова и Жарка Зрењанина које тангирају посматрану зону Малог рита. У улици Жарка Зрењанина је изграђен и дистрибутивни водовод Ø200. У улици Марка Краљевића постоји водовод Ø80. Унутар посматране зоне Малог рита, је изграђен само азбестцементни водо-

вод Ø150 дуж улице Доситеја Обрадовића са прикључком на Ø800 у улици Георги Димитрова. Овај водовод је градски само до шахта у раскрсници са ул. Мирка Сковрана а надаље је у надлежности АД „Лука Дунав“ Панчево. Насеље „Содара“ са вишепородичним становањем је комплетно опремљено водоводном дистрибутивном мрежом пречника Ø150 која задовољава како тренутне потребе тако и евентуално будуће повећање потрошње, то јест погушћење потрошача у овом насељу.

3.4.2. Фекална канализација

У улицама Г. Димитрова и Ж. Зрењанина постоји изграђена градска фекална канализација. Дуж улице Ж. Зрењанина је поред секундарне канализације, провучена и траса главног градског колектора Ø600/110 од бетона. Траса овог колектора се наставља кроз зону Малог Рита све до црпне станице у Луци Дунав. На траси овог колектора је изграђена фекална депонија и то баш на месту где је планирана будућа спортска хала. У самој зони Мало Рита нема секундарне канализације, тако да постојећи потрошачи проблем отпадних вода решавају септичким јамама. Насеље „Содара“ са вишепородичним становањем је комплетно опремљено фекалном канализацијом пречника Ø250 — Ø300 која може да прихвати и евентуално повећање (погушћење) потрошача у самом насељу.

3.4.3. Атмосферска канализација

У улици Првомајској је изграђен један од главних градских колектора атмосферске канализације пречника Ø1300. Секундарна кишна канализација пречника од Ø300 до Ø400 мм из улице Ж. Зрењанина је прикључена једним делом на поменути колектор у Ул. Првомајској, а други део је прикључен на главни колектор Ø2000 у Ул. Жарка Фогараша (Иве Лоле Рибара). Секундарна атмосферска канализација Ø400 из улице Георги Димитрова се такође излива у колектор Ø2000 у Ул. Жарка Фогараша (Иве Лоле Рибара). Колектор у Ул. Првомајској се дуж магистралног пута Панчево — Београд изли-

ва у бару Мали Рит. Из баре се вишак вода прелива путем колектора Ø1200 испод магистралног пута у црпну станицу „Топола 2“ одакле се воде препумпавају у Дунав. Насеље „Содара“ са вишепородичним становањем је комплетно опремљено атмосферском канализацијом потребног пречника која је прикључена на постојећи колектор Ø2000.

3.4.4. Хидротехнички објекти

Регулисање Тамиша и уређење обала

Изградњом устава код Опова и у Панчеву, омогућено је одржавање нивоа Тамиша на коти 68,00 за све водостаје Дунава ниже од коте 73,00. То практично значи да Тамиш у току највећег дела године или чак и читаве године (што зависи од хидролошких карактеристика године) има константан ниво на Жељеној коти и тада црпна станица у оквиру „Хидрочвора“ ради са смањеним капацитетом (5 м³/сек) ради одржавања биолошког минимума. Водни режим на Тамишу је дефинисан „Правилником о одржавању водног режима на хидросистему Доњи Тамиш АД Хидроинвест ДТД Нови Сад“. Нормални периоди у експлоатацији подразумевају да се у периоду од 1. априла до 30. октобра на устави Панчево ниво воде у Тамишу одржава на коти 70,00 мм, а у периоду од 1. новембра до 31. марта на коти 69,50 мм. Овај дириговани водни режим одржава се, осим у случају када су протицаји у Тамишу толчки да је немогуће одржавати режим због великих узводних дотицаја. Апсолутни максимални водостај забележен у профилу „Хидрочвора“ у Панчеву 16. априла 2006. износи 75,10 мм.

Следећа ствар која је реализована у циљу регулисања Тамиша и уређења његових обала је изградња кеја са шеталиштем у два нивоа са широким могућностима озелењавања. Кеј је рађен на потезу од бродоградилшта до друмског моста на Тамишу са колама круне насипа од минималне 76,10 до максималне 76,50 мм. Корито Тамиша је трапезног облика и ширине 60 м на коти 68,00 мм. Дно корита је на коти 65,00 мм, а косине су у нагибу 1:3. Прва косина је обложена обрађеним бетонским плочама од

дна корита до првог нивоа шеталишта који се налази на коти 71,00 мнм и који је поплочан у ширини од 4 м. Косина од првог нивоа (71,00 мнм) до другог нивоа (76,40 мнм) је у нагибу 1:3 и не облаже се већ је затрављена.

Режим подземних вода

На подручју Малог Рита током неколико протеклих година остварују се у просеку практично непромењени нивои подземних вода. Са релативно малом амплитудом осцилацијом од око 1 м они се региструју у границама кота од 70,50 до 72,00 мнм. У деловима подручја са најнижим котама терена вода се повремено јавља и на површини терена. Каналска мрежа је доста запуштена. До сада су се ове воде евакуисале црпном станицом „Топола 2“ чији је капацитет 3 пумпе по 0,22 м³/сек, са водостајем у црпници од 68,90 до 69,50 мнм.

3.4.5. Електроенергетика

Генералним планом града Панчева, као и студијом развоја електроенергетског система усвојена је генерална концепција снабдевања града ел. енергијом. Ова концепција се и даље наставља и овај део града се напаја из система трафостанице 110/20 КВ-ног напонског нивоа и ТС35/10 КВ, с обзиром да се још није у потпуности прешло на систем 110/20 КВ. Све новије дистрибутивне трафо станице као и високо напонска мрежа рађена је за напон 20 КВ.

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

Укупно на овом простору има 21 дистрибутивна трафо станица и то: 13 на 20/04 КВ и 8 на напону 10/04 КВ. Трафо станица 20/04 КВ напајају се из система трафо станица 110/20 КВ, кабловским водовима 20 КВ а ТС ТС 10/04 КВ из ТС 35/10 КВ, кабловским водовима 35 КВ. Постојеће трафо станице Високонапонска мрежа је рађена као кабловска. Постојеће дистрибутивне трафо станице рађене су, као МБТС, зидане и у оквиру објеката. Кабловска нисконапонска мрежа на овом простору је процентуално заступљена (око 50%), а остало је класична ваздушна

мрежа. Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали), изузетак су оне улице које су реконструисане и насеље Содара. Отали јавни простор и улице осветљене су са стубова ваздушне мреже.

На простору где се предвиђа изградња спортског центра са халом налази се трафо станица 35/10 КВ, тако да се потрошачи на овом простору и простору Луке Дунав напајају из дистрибутивних трафо станица 10/04 КВ. Постојеће становање од улице Жарка Зрењанина и Георга Димитрова напаја се електричном енергијом из дистрибутивних трафо станица 20/04 КВ.

Спортски центар и мултифункционална спортска хала не могу се напајати из ове постојеће трафо станице 35/10 КВ, односно из дистрибутивних трафостаница 10/04 КВ, већ из трафо станице 20/04 КВ. Исто се то односи и на планирано становање и пословне објекте. Постојећа електроенергетска инфраструктура је недовољна за снабдевање потрошача електричном енергијом, а и постојећа ТС 35/10 КВ нема резерве а и преносни однос трансформације не одговара. Постојеће дистрибутивне трафо станице 20/04 КВ, и 10/04/КВ за постојеће стамбене и постојеће стамбене и пословне објекте пројектоване су за сопствене потребе, тако да немају неку резерву за напајање планираних потрошача овим планом. На основу напред реченог потребног је за подручје овог плана испланирати и изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру, која би се фазно реализовала у складу са потребама.

3.4.6. Телекомуникациона инфраструктура

Телефонска канализација постоји у улици Д. Обрадовића, у улици Ж. Зрењанина и поред пута Панчево — Београд (са леве стране) за потребе Луке Дунав. Стамбено насеље Содара има кабловску телефонску мрежу, која је делом прикључена на ТТ канализацију у улици Д. Обрадовића, а делом на ТТ канализацију у улици Ж. Зрењанина. Део постојећих стамбених и пословних објеката који се наслањају на ул. Жарка Зрењанина прикључени су на ТТ канализацију у ул. Жарка Зрењанина. Пословни објекти, који

се наслањају на напип прикључени су на ТТ кабл који иде дуж насипа. На простору планираних објеката спортског центра са халом нема телекомуникационе инфраструктуре.

Постојећа телекомуникациона инфраструктура на овом подручју је недовољна за пружање савремених телекомуникационих услуга планираним потрошачима. Постојеће телефонске канализације у улицама Жарка Зрењанина и Доситеја Обрадовића пројектоване су за постојеће станбене и пословне објекте пројектоване су за сопствене потребе, тако данемају неку резерву за напајање планираних потрошача овим планом. На основу техничких услова „Телеком Србија“ за постојећу ТТ канализацију у улици Доситеја Обреновића предвидети проширење. На основу напред реченог потребно је испланирати и изградити комплетну телекомуникациону инфраструктуру, која би се фазно реализовала у складу са потребама.

3.4.7. Термоенергетика (топлификација и гасификација)

У обухвату плана егзистира Топлана Содара у систему ЈКП Грејање која топлотном енергијом снабдева потрошаче у окружењу. У топлани су уграђене 3 котловске

јединице и то два котла од по 10,5 МЊ и један котла од 5,8 МЊ. Котлови раде у температурском режиму 130/75°C. Као гориво користе земни гас. На котларницу је прикључено 9 МЊ конзума претежно стамбених објеката на 25 подстаница. Из топлане крећу два магистрална цевовода. Леви крак се протеже Савском Улицом до раскрснице Ибарске и Зетске улице, где се грана и иде до објеката у Вардарској улици. Десни крак се води Дринском и Моравском улицом и завршава се у Дунавској улици.

Објекти који нису у саставу ЈКП Грејање се индивидуално — локално, оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара. Није реализована гасификација подручја осим што је на гас прикључена Топлана Содара, Млинска индустрија „Ратар“ и Ватрогасни дом.

Постојећи пословни објекти који су изграђени у пословној зони (ОМВ бензинска пумпа, Сервис Вујовић...) самостално су решили снабдевање топлотном енергијом. Остали објекти пословни и стамбени у другим зонама имају индивидуално снабдевање и коришћење енергената осим Топлане Содара која снабдева колективно становање.

Ван система ЈКП Грејање налазе се котларнице:

НАЗИВ КОТЛАРНИЦЕ	КАПАЦ. КОТЛ. (MW)	БРОЈ КОТЛОВСКИХ ЈЕДИНИЦА И ВРСТА ГОРИВА					Користи се за:	
		Гас Проп. бутан КОМ	Лако Мазут Угаљ КОМ	Струја КОМ	Грејање	Технолог		
1 Минел I	4.652		2				Грејање	
2 ГИП	2.326		1				Грејање	Технолог
3 ГАЈ — стара	2.326		1				Грејање	Технолог
4 ГАЈ — нова	3.489			1			Грејање	Технолог
5 Ватрогасни дом	2.326	2					Грејање	
Млинска индустрија							Грејање	Технолог
6 „Ратар“	2.2	2						
Укупно:	17.3							
		MW						

Постојећа инфраструктура је недовољна за снабдевање свих планираних потрошача осим постојеће Топлане Содара која би имала капацитет да задовољи већи део планираних потрошача (око 18 MW). Грађевинске димензије топлане омогућавају да се капацитет повећа за још 12 MW.

Котларнице у индустријским и јавним објектима пројектоване су за сопствене потребе и капацитете и не могу се узети у обзир код планираног конзума.

На предметном подручју постоје делови градске гасне мреже којима се гас може дистрибуирати до планираних објеката продуктом истог и изградњом дистрибутивне гасне мреже.

Збег горе наведеног у обухвату плана неопходно је испланирати и изградити комплетну термоенергетску инфраструктуру укључујући и гасоводне и топлификационе системе.

3.5. Постојеће стање зелених и рекреативних површина

На површини обухваћеној овим планским документом срећу се углавном неуређене зелене површине. То су површине које су повремено плављене. Изворна фитоценоза се састојала претежно од врба и топола. Ове састојине су временом уништене.

Садржај и нормативне величине зеленила варирају у зависности од дела насеља у којем се налазе предметне зелене површине. За цело насеље збир свих зелених површина треба да износи мин. 45,00 м²/становнику. На Саветовању сталне конференције градова донети су нормативи да унутар градско зеленило износи 25 м²/становнику, с тим да се за градове на рекама нормира до мин. 15 м²/становнику. Београдски нормативи износе 25—27 м²/становнику плус 150 м²/становнику ванградског зеленила. Обзиром да се ради о формираном делу насеља са ограниченом могућношћу реконструкције потребно је обезбедити 5—7 м²/становнику. Тачни подаци о количини зеленила и његовом квалитету на територији Панчева, знаће се након израде катастра зелених површина.

На територији насеља Содара формирано је 54.478,00/м² зелених блоковских повр-

шина. Великим напорима ове површине имају делимично негован изглед. На овим површинама, а пре формирања зеленог покривача, рађено је рефулсање стерилним речним песком, након чега је насут тањи слој хумуса пре усадње садног материјала. Обзиром да је слој хумуса танак долази до брзог испирања хранљивих састојака из њега пре отежан развој биљног прекривача на слободним површинама овог насеља.

Једна од кључних улога градског и приградског зеленила, посебно код већих урбаних целина, испољава се у стварању повољних хигијенско-здравствених услова, побољшање топлотног режима, пречишћавање ваздуха, повећање релативне влажности као и укупном побољшању микроклиматских услова. Ако се овоме дода и естетска вредност коришћеног садног материјала, као и позитиван ефекат на људску психу, оправдано је подизање овакве зелене површине у непосредном окружењу централне градске зоне.

4. ПЛАН

4.1. Правила уређења

4.1.1. Подела грађевинског земљишта

Грађевинско земљиште, у оквиру границе обухвата плана подручја Мали рит у Панчеву заступљено је остало и јавно грађевинско земљиште.

Остало грађевинско земљиште је изграђено земљиште а није одређено за јавно грађевинско земљиште.

Остало грађевинско земљиште чине: изграђени и планирани породични и вишепородични стамбени објекти са делатностима, постојећи и планирани индустријски објекти: Гај, Ратарови силоси, изграђени угоститељски објекти, изграђени комплекс Бродоремонта, изграђене слободне површине, планирани хотел са пратећим садржајима, планирана зона угоститељских објеката и друго.

Неизграђено грађевинско земљиште је земљиште на којем нису изграђени објекти, изграђени привремени објекти или објекти изграђени супротно закону (ромско насеље).

Јавно грађевинско земљиште чине површине и изграђени објекти: делови улица

Г. Димитрова, Ж. Зрењанина, Д. Обрадовића, и целе улице: Ибарска, Савска, Дунавска, Дринска, Мирка Сковрана, Краљевића Марка, (Моравска), Зетска (улаз у Содару из Ж. Зрењанина), Кеј Радоја Дакића, Доситеја Обрадовића (пролаз изнад бетоњерке), трафо станица (ТС), топлана и дечији вртић, Паркови, ватрогасни дом и одбрамбени насип реке Тамиш (Ковин — Панчево).

Наиме, План детаљне регулације подручја Мали рит у Панчеву у коме је планирана граница јавног грађевинског земљишта је основ за одређивање јавног грађевинског земљишта, а за које се планира покретање поступка за прибављање и проглашење јавног грађевинског земљишта.

У насељу Содара дато је право јавног коришћења дела грађевинске парцеле у приземљу, тј. пролаз кроз стамбени објекат. Овакав начин одређивања јавног грађевинског земљишта на делу грађевинске парцеле, условљен јеј положајем и наменом парцеле у окружењу и правилима грађења датим у следећим документима:

Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид и Закон о државном премеру, катастру и уписима права на непокретностима („Службени гласник РС“ број: 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 67/13, 48/94, 12/96, 15/96, 34/01 и 25/01), где је дато етажирање тј. дефинисање етажних права коришћења за јавне, полујавне и приватне површине за различите намене.

У складу са Законом и Планом намене површина планирано јавно грађевинско земљиште чине: мултифункционална спортска хала са пратећим објектима, стадион, свилара — културна едукација, базени са пратећим садржајима, планиране саобраћајнице и паркинзи, надземне гараже, трафо станица (ТС), мерно регулационе станице (МРС), део планираног одбрамбеног насипа реке Тамиш (иза базена према реци Тамиш), зелене површине.

Напомена: Део магистралног пута број М-1-9 од преводнице на Тамишу до улице Максима Горког — није образована катастарска парцела (састоји се из више целих и делова катастарских парцела), нису реализоване регулационе линије у катастарском оперативу, већ само евидентирани промене на катастарским плановима и ако предметна улица „живи“ на терену и у функцији је са свим својим садржајима.

На графичком прилогу „Подела грађевинског земљишта“ дата је подела на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.

Јавно грађевинско земљиште дефинисано је осовинским тачкама Улица од Мр1 до Мр158 и регулационим линијама и граничним тачкама за нове комплексе и објекте и објекте чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

На Плану јавно грађевинско земљиште обележено је бројевима од 1 до 5 и од 11 до 53.

4.1.2. Целине и зоне одређене планом

План се ради за део града у којем, још увек, нису потпуно формиране физичке и просторне целине. Оптимално решење подразумева завршавање и уређење тих простора и њихово стављање у функцију, уз истовремено решавање и стављање у законско-правни оквир свих имовинско-правних и других проблема насталих током претходних година (а услед нереализованих планова, недостатка новца и сл.).

Простор обухваћен овим Планом детаљне регулације чине посебне просторне целине а то су постојећи побројани блокови.

Посебна подела на целине и зоне у оквиру простора обухваћеног овим Планом извршена је на основу критеријума припадности коришћења земљишта, а то је подела простора на јавно и остало земљиште, како је то приказано на графичком прилогу број 7 (План поделе грађевинског земљишта).

Табела 1: Планиране намене и површине

Ред. број	НАЗИВ ЗОНЕ	Укупно планирано (ха)		
		Ха	а	М2
1.	Зона ватрогасног дома	3	68	14
2.	Постојећа трафо станица	0	08	87
3.	Зона изградње мултифункц. хале са пратећим садрж.	1	92	13
4.	Зона изградње базена са пратећим садржајима	1	57	17
5.	Зона изградње стадиона са пратећим садржајима	1	71	42
6.	Зона културолошких и угоститељских садрж. (Свилара)	1	47	11
7.	Зона изградње објеката спорта на води	0	28	33
8.	Зона изградње трафо станице	0	75	81
9.	Зона изградње МРС већег капацитета	6	04	84
10.	Зона зелених површина			
10'	Паркинг површине			
11.	Зона изграђених вишепородичних објеката на Содари	11	50	86
12.	Зона изградње хотела са пратећим садржајима	1	31	56
13.	Зона изградње пословних објеката (Блок ПОС1 и ПОС2)	5	28	78
14.	Зона изградње вишепородичних стамбених објеката на Тамишу (Блок Т1, Т2, Т3 и Т4)	1	59	33
15.	Зона изградње стамбених породичних објеката (Блок НИ1 и НИ2)	4	03	46
16.	Зона постојеће индустрије	10	61	88
17.	Зона вишепородичних објеката	4	03	46
18.	Зона изградње вишепородичних објеката на Содари	0	17	93
19.	Зона изграђених објеката Ратар — силоси (УП)	2	42	72
20.	Зона изграђених објеката АД „Гај“ (УП ГАЈ)		48	82
21.	Зона изграђених објеката УП за део катастар. парц. 6827	0	35	66
22.	Зона изграђених породичних стамбених објеката	3	04	04
23.	Насип (планирани)	0	35	66
24.	Зона Бродоремонтног центра (изграђени објекти)	3	65	40
25.	Терминус „Беовоза“	3	04	04

4.1.3. Намена површина

4.1.3.1. Општа правила уређења

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

Под доминантном функцијом се подразумева намена која заузима најмање 50% укупне површине посматраног простора. Међутим, иако доминантна функција може бити и једина, то не искључује могућност постојања и других намена које се могу појавити у мањем проценту. Услов за комбиновање намена је њихова међусобна компати-

билност, тј. различите намене треба да допринесу богатству садржаја а никако да се међусобно угрожавају (у било ком смислу).

Становање (које је планирано као мешовити тип, односно као комбинација породичног и вишепородичног становања, што је у извесној мери већ присутно), пословање и спортско рекреативни садржаји ће остати доминантне функције. Врста пословања као и реализација осталих намена (култура, рекреација, комерцијални садржаји и сл.) зависиће од ученића и финансијске помоћи града и заинтересованости потенцијалних инвеститора. У сваком случају, намена не може у било ком смислу нарушавати или угрожавати непосредну или ширу околину. Такође, промена намене постојеће зграде или дела зграде мора бити и у складу са Законом о одржавању стамбених објеката и Законом о изградњи објеката.

4.1.3.2. Уређење посебних просторних целина

ЗОНА 1.

Осим постојећих објеката ватрогасног дома, планирано је изградња нових објеката исте функције, ради формирања регионалног центра. У комплексу се дозвољава изградња смештаја радника али само као неки вид самачког хотела. На овом простору се забрањује изградња вишепородичног стамбеног објекта. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана Конкурсниим решењем или изаодом Урбанистичког пројекта.

ЗОНА 3.

Планирани блок је намењен за изградњу мултифункционалне спортске хале са пратећим садржајима, макс. капацитета до 6.000 седишта. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу урбанистичких параметра овог Плана или даљом разрадом Конкурсниим решењем или изаодом Урбанистичког пројекта.

ЗОНА 4.

Планирани блок је намењен за изградњу затвореног и отвореног базена. Уређење и

изградња нових објеката на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана Конкурсниим решењем или изаодом Урбанистичког пројекта.

ЗОНА 5.

Планирани блок је намењен за изградњу градског стадиона са пратећим садржајима, макс капацитета до 10.000 седишта. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана Конкурсниим решењем или изаодом Урбанистичког пројекта.

ЗОНА 6.

На предметном простору постоје изградњени објекти „свиларе“ који су предложени од стране Завода за заштиту споменика из Панчева за претходну заштиту као споменици културе. Изградња и реконструкција објекта искључиво на основу услова Завода за заштиту споменика у Панчеву. Објекти се могу користити као музејски простор, галеријски, изложбени и други културнолошки и, угоститељски садржаји. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана Конкурсниим решењем или изаодом Урбанистичког пројекта.

ЗОНА 7.

Планирани блок намењен је изградњи објеката управе, магацина, учионица за клубове спорта на води (веслачки, ронилачки, спортски риболов и др.) и угоститељских објеката и објекти у којима ће се обављати делатност комплементарна спорту. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана Конкурсниим решењем или изаодом Урбанистичког пројекта.

ЗОНА 8.

Планирани блок је намењен изградњи трафо станице са заштитном зоном. Изградња новог објекта трафо станице са заштитном зоном на овом простору вршиће се на основу урбанистичких параметра овог Плана.

ЗОНА 9.

Планирани блок је намењен изградњи Мерно регулационе станице већег капацитета са заштитном зоном. Изградња нове МРС-е са заштитном зоном на овом простору вршиће се на основу урбанистичких параметра овог Плана.

ЗОНА 10.

Планирани блокови су намењени за блоковско, улично, заштитно зеленило и парк-шуме. Уређење блоковског, уличног и заштитног зеленила вршиће се на основу урбанистичких параметра овог Плана, а уређење парк-шуме вршиће се даљом разрадом овог плана Конкурсином решењем или израдом Урбанистичког пројекта. У парк-шуми се дуж саобраћајнице Доситеја Обрадовића и нове саобраћајнице паралелне са њом дозвољава изградња угоститељских објеката (кафе ресторани, бистрои, посластичарнице, пивнице, кафићи, мотели и др.). Максимална величина угоститељских објеката би могла да има бруто површину до 100 м². Такође, минимално растојање између два оваква објекта би требало да минимално износи 100 м, док минимално одстојање од саобраћајнице треба да износи 20 м. На графичким прилозима водене површине у парк-шуми лате су само илустративно и не представљају тачно одређену локацију.

ЗОНА 11.

На постојећим изграђеним блоковима вишепородично становање високе спратности) на Содари дозвољавају се радови текуће одржавања, реконструкције и надградње (санирање равних кровова изградњом косих и изградња поткровља). На овом простору планирана је изградња још четири објекта вишепородичног становања спратности П+5, који се налазе у зони 18. Изградња и уређење на овом простору вршиће се на основу урбанистичких параметра овог Плана.

ЗОНА 12.

Планирани блок је намењен за изградњу хотела спратности П+6 са пратећим садржајима Уређење простора и изградња нових

објеката у овој зони вршиће се даљом разрадом Конкурсином решењем или израдом Урбанистичког пројекта.

ЗОНА 13. (БЛОК ПОС1 и ПОС2 у зони 13)

Планирани блокови су намењени изградњи складишно-дистрибутивних робних центара типа мега маркета спратности Су+П+2. Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се даљом разрадом Конкурсином решењем или израдом Урбанистичког пројекта. Паркирање возила унутар парцеле.

ЗОНА 14. (БЛОКОВИ Т1, Т2, Т3 и Т4)

Планирани блокови су намењени за изградњу вишепородичних стамбених објеката на Тамишу спратности П+4+Пк. Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се даљом разрадом Конкурсином решењем или израдом Урбанистичког пројекта. Паркирање возила унутар парцеле или на јавном паркингу.

ЗОНА 15. (БЛОКОВИ НИ1 и НИ2)

Планирани блокови су намењени за изградњу породичних стамбених објеката спратности П+2+Пк. На графичком прилогу регулације карта број 6. дата је макс. спратност, а дозвољава се и изградња подрума. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу урбанистичких параметра овог Плана.

ЗОНА 16.**БЛОК НИД1**

Постојећи објекти металске индустрије нису компатибилни са садржајима становања и осталих функција околног простора. За наредни четворогодишњи период дозвољавају се само радови текуће одржавања, када је на основу члана 55. Закона о планирању и изградњи предвиђена „Провера решења и утврђивање потребе да се приступи измени и допуни урбанистичког плана. Инвеститору се оставља рок за трансформацију, постојеће делатности и индустријске или трговачко-угоститељске садржаје који су компатибилни са садржајима околног про-

стора". (На пример: мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерала пластичних маса, фабрике хлеба, оптичарска, електронска, сервисна и сви други индустријски објекти који не подлежу изради Студије процене утицаја на животну средину.

БЛОК ИНД2

Постојећа намена базе АД „Војводина-пут” из Панчева није компатибилна са садржајима становања и осталих функција околног простора, те се за период од четири године, дозвољавају радови текућег одржавања, а инвеститору се оставља рок за реструктурирање постојеће делатности у индустријске или трговачко-гоститељске садржаје који су компатибилни са садржајима околног простора. (На пример: мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерала пластичних маса, фабрике хлеба, оптичарска, електронска, сервисна и сл.). На овом простору се дозвољава изградња јавних објеката од општег интереса (вртићи, школе, дом здравља и сл.).

БЛОК ИНД3

Постојећа текстилна индустрија „Модус” је компатибилна са садржајима околног простора. Изградња и уређење овог блока вршиће се на основу даље разраде, односно израдом Урбанистичког пројекта.

БЛОК ИНД4

Постојећа дрвна индустрија намештаја је компатибилна са садржајима околног простора. Изградња и уређење овог блока вршиће се на основу даље разраде, односно израдом Урбанистичког пројекта.

ЗОНА 17. (БЛОКОВИ НС1, НС2, НС3, НС4, НС5, НС6, НС7 и НС8)

Планирани блокови су намењени за изградњу вишепородичних стамбених објеката спратности П+4. Уређење простора и изград-

ња нових објеката у овој зони вршиће се даљом разрадом Конкурсниим решењем или израдом Урбанистичког пројекта.

ЗОНА 21.

Постојећи блок је у потпуности изграђен и намењен је ауто центру.

ЗОНА 22. (ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ БЛОКОВИ)

Постојећи блокови су у потпуности изграђени. Намењени су породичним стамбеним објектима спратности П+2. Дозвољавају се радови на текућем одржавању, реконструкцији, санацији рушењу старих дотрајалих објеката, и изградња нових а на основу урбанистичких параметра из овог плана.

ЗОНА 24.

Постојећи блок је изграђен и намењен је бродоремонтном центру. Постојећа намена није у складу са садржајима становања и осталих функција околног простора те је потребно простор постојећег комплекса трансформисати у садржаје из области везане за активности на и уз водене токове и садржаји који су компатибилни са њима и који их употпуњују. За наредни четворогодишњи период дозвољавају се само радови текућег одржавања, када је на основу члана 55. Закона о планирању и изградњи предвиђена „Провера решења и утврђивање потребе да се приступи измени и допуни урбанистичког плана. Инвеститору се оставља рок за дислоцирање постојећег комплекса. На овом простору дозвољени су садржаји у складу са наменом околног простора.

Услови паркирања детаљно су дати у поглављу 4.1.5.1. Мрежа саобраћајног система са нивелацијом терена.

4.1.4. Општи услови уређења јавних површина и објеката

Јавне површине и јавни објекти су опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике. Они су мерило нивоа комфора градског живота јер својим положајем, садр-

жајем, функционалношћу, изгледом, дефинишћу степен урбаног развоја једног друштва и једног града.

Не сме се заборавити ни њихова културолошка али и репрезентативна димензија које у посматрачу побуђују респект и поштовање према друштву чији се однос према грађанима (и себи самом) манифестује кроз овакве просторе и објекте.

Стога се према јавним просторима и објектима мора односити са посебном пажњом. Достигнуте вредности се не смеју нарушавати а простори и објекти који, у било ком сегменту, не задовољавају потребан ниво дефинисан минимумом карактера које мора испуњити сваки јавни (и било који други) садржај, неопходно је довести до тог степена.

Све интервенције на јавним просторима и објектима, морају се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

Нове објекте треба пажљиво укомпоновати у постојећи амбијент а њихов изглед треба да буде резултат интерполације новог и старог (постојећег). У сваком случају, обнављањем и одржавањем постојећих објеката као и изградњом нових, треба побољшати и унапредити јавне просторе.

Уређење слободних површина је веома важно за цело насеље, било да су оне на главним правцима кретања или су у унутрашњости блокова. Посебну пажњу треба обратити на обликовање урбаног мобилијара који својом функцијом, изгледом и положајем у простору, треба да допринесе стварању складног амбијента.

Поплочавањем, мобилијаром, визурама, осветљењем, акцентима који ће водити посетиоца од једног до другог садржаја, треба повезати различите просторе, тако да они представљају функционалну, занимљиву и атрактивну урбану матрицу која ће у укупној слици насеља бити специфична и препознатљива.

У том смислу, цело подручје које је предмет овог Плана, треба посматрати као јединствену зону и тако га треба третирати

и обликовати, тј. формирати као складну амбијенталну, функционалну и естетску целину.

4.1.5. Општи услови уређења комуналне инфраструктуре

4.1.5.1. Мрежа саобраћајног система са нивелацијом терена

За третирани комплекс подручја „Мали Рит“ потребно је за планирану намену и садржаје дати решење саобраћаја које ће задовољити саобраћајне потребе комплекса и исти повезати са ободним градским саобраћајницама.

Датим решењем задржава се мрежа деоница ободних саобраћајница и стамбених саобраћајница у стамбеном насељу „Содара“. За планиране садржаје комплекса планирати мрежу саобраћајница на ортогоналном принципу или комбиновано.

Планирану мрежу саобраћајница ускладити са просторно планском документацијом и извршити категоризацију исте по рангу и значају.

Преко планираних и постојећих саобраћајница извршити повезивање са свим постојећим и планираним садржајима у комплексу и остварити везу са ободним градским саобраћајницама тј. укључити се у саобраћајни систем Панчева.

У оквиру датог саобраћајног решења у саобраћајницама планирати саобраћајне површине за динамички и стационарни саобраћај.

Намену саобраћајних површина за динамички саобраћај извршити према видовима саобраћаја: за колски механизовани, бициклически и пешачки саобраћај.

Према важећим нормативима и усвојеним критеријумима обезбедити олговарајући број места за стационарни саобраћај.

Датим решењем обезбедити услове за увођење линија јавног градског-аутобуског саобраћаја. У непосредној близини спортске хале и фудбалског стадиона предвидети паркинг простор за аутобусе (за такмичаре, службена лица, посетиоце и сл.).

Према важећим правилнику обезбедити услове за несметан приступ и кретање хендикепираних, инвалидних лица, старих особа и деце (објекти за масовно окупљање и сл.) изградњом косих рампи и сл.

Имајући у виду планирану намену и садржаје комплекса и радне зоне „Лука Дунав — Мали Рит“ потребно је продужити трасу Беовоза од железничке станице Војловица до петље у Луци Дунав (у наставку постојећег индустријског колосека) и исту опремити перонима и другим пратећим објектима.

Предложеним саобраћајним решењем, трасе постојећих и планираних саобраћајница дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака датих на ситуационом решењу.

Регулационе ширине и садржаји у постојећим саобраћајницама се задржавају а за новопланиране саобраћајнице регулационе ширине и планиране саобраћајне површине одређене су на основу категоризације саобраћајне мреже и саобраћајних потреба.

Главну — кичмену саобраћајницу у комплексу представља улица Доситеја Обрадовића која правцем север-југ повезује комплекс са градским саобраћајницама Георги Димитрова и Првомајском (државним путем првог реда број 1.9) тј. радном зоном „Лука Дунав“. Према рангу и просторном положају ова саобраћајница има улогу главне уводно — изводне саобраћајнице за комплекс. Обзиром на ранг и значај траса ове саобраћајнице повољна је за увођење линија јавног градског — аутобуског саобраћаја. Унутар комплекса на трасу ове саобраћајнице извршено је повезивање планираних и постојећих саобраћајница које имају ранг сабирних и стамбених саобраћајница. Од саобраћајних површина у овој саобраћајници су коловози ширине 2х6,0 м и пешачко бицикличка стаза ширине 3,5 м. По значају и рангу друго место припада новопланираној сабирној саобраћајници чија је траса дефинисана координатама осовинских тачака Мр: 38, 22, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 48 и Мр 50. Улога ове саобраћајнице је да врши дистрибуцију саобраћаја у комплексу на мрежу стамбених саобраћајница и из не-

тих изводи саобраћај на главну саобраћајницу у комплексу и ободне саобраћајнице комплекса укључујући и постојеће саобраћајнице које се задржавају. Од планираних саобраћајних површина саобраћајница има коловоз ширине 6,0 м, пешачко — бицикличку стазу 3,0 м, ширине и паркинг просторе за путничке аутомобиле.

Мрежу стамбених саобраћајница представљају све друге постојеће и новопланиране саобраћајнице у комплексу приказане на приложеном ситуационом решењу. У овим саобраћајницама од саобраћајних површина планирани су коловози ширине 6,0 м, пешачке стазе ширине 1,5 м и паркинг простори за путничке аутомобиле у којима за исто постоје просторне могућности. Наведеном мрежом омогућава се непосредан приступ свим планираним објектима и садржајима у комплексу.

Датим решењем предлаже се да коловоз по одбрамбеном насипу реке Тамиш постане главна шетња тј. пешачко-бицикличка стаза у целој дужини.

За потребе пешачког и бицикличког саобраћаја и непосреднијег приступа спортским објектима и другим садржајима из правца градске саобраћајнице Ж. Зрењанина, паралелно са коловозом саобраћајнице Првомајске (државни пут првог реда бр. 1.9) планирана је стаза ширине до 4,0 м. Пешачка стаза планирана је и са друге стране државног пута првог реда број 1.9 у ширини од минимум 3,0 м, која од трасе Беовоза води посетиоце ка спортским објектима, робно-транспортним центрима и другим садржајима комплекса „Мали рит“.

Свим планираним садржајима — објектима за које постоје потребе обезбедиће се колски тј. економски приступ ширине од 3,0 до 6,0 м.

Задовољење потреба стационарног саобраћаја решено је паркинг просторима у саобраћајницама, организованим паркиралиштима уз објекте за масовно окупљање грађана, затим у склопу објеката (гараже и приземљу објеката) и на катастарских парцела планираним за породично становање, пословне, продајне, производне објекте и сл. Организо-

вана паркиралишта се могу по потреби градити и у средишњим деловима стамбених блокова. Ова организована паркиралишта су партерна и по потреби могу бити и етажна. Потребан број паркинг места за стационарни саобраћај одређује се на основу важећих норматива и Усвојених критеријума (број стамбених јединица, величина и врста пословног простора, капацитета тј. броја посетилаца и сл.). У стамбеном комплексу „Содара” за потребе новог и постојећег становања обезбеђено је 149 нових паркинг места за путничке аутомобиле. За комплекс „Мали рит” потребан број места за стационарни саобраћај одређује се на основу датих критеријума и норматива, и то:

Врста објеката:	Број паркинг места:	Критеријум-норматив:
администрација	1 ПА	60 м ²
трговина		50 м ²
угоститељство		60 (40) м ²
занатство		80 (100) м ²
комунална привреда		60 м ²
саобраћај и везе		60 м ²
банке		60 м ²
дечја заштита		100 м ²
физичка култура		50 м ²
култура		25 м ²
здравство		50 м ²
становање		65 м ² или 1 стан
хотели	70 ПА	100 соба
спортски објекти	10 ПА	100 гледалаца
индустр. објек. мин.	25 ПА	100 радника
трговина, робне куће	20 ПА	1000 м ² .

Сви наведени критеријуми који су приказани у горњој табели дати су у зависности од положаја комплекса у односу на центар града, планираних садржаја комплекса (трећег простора који се посматра), постигнутог степена моторизације, посебности — специфичности унутар самих садржаја комплекса и сл.

На основу напред изнетог за предметни комплекс могуће је реализовати мањи број

паркинг места од планираног за следеће намене:

- За потребе администрације од добијеног броја потребно је обезбедити мин. 50%.
- За терцијалне делатности такође 50%.
- За друштвене делатности 50%.
- За потребе становања се предлаже повећање броја паркинг места по стамбеној јединици до 25%.

У непосредној близини спортске хале обезбеђен је паркинг простор од 25 места за аутобусе.

За неометано кретање и приступ објектима за масовно окупљање грађана према важећем правилнику обезбедити услове за хендикепирана и инвалидна лица, старе особе и децу. На важнијим раскрсницама извршити „обарање — упуштање” ивичњака а за приступ објектима изградити косе рампе и слично.

За предложено ситуационо решење дато је нивелационо решење у комплексу при чему је вођено рачуна о постојећим и планираним објектима, конфигурацији терена и решењу одвођења атмосферских вода. Највиша ката је у осовинској тачки Мр3 и износи око 78,0 м/нв а најнижа је у осовинској тачки Мр26 и износи око 72,40 м/нв.

Карактеристичне коте нивелета дате су у осовинским тачкама како је приказано на приложеном ситуационом решењу.

Димензионисање носивости коловозних конструкција извршити према намени и планираним саобраћајним оптерећењима.

Од железничке станице „Војловица” (користећи делимично постојећу трасу индустријског колосека за „Луку Дунав”) продужити трасу „Беовоза” непосредно до петље у „Луци Дунав” како је то приказано на приложеном решењу. Продужетак трасе извести с два колосечна постројења нормалне ширине. Овај терминус обезбедити одговарајућим перонима и објектима (као што су: билетарница, чекаоница, киосци за штампу и дуван, мањи угоститељски и трговински објекти и слично) а према условима надлежне ЖТО. Пешачком стазом минималне ширине 3,0 м терминус повезати са саобраћајни-

цом Доситеја Обрадовића за увођење мини воза у комплексу „Мали рит“ и потребе пешачког саобраћаја.

4.1.5.2. Мрежа инфраструктурних система

4.1. ПРАВИЛА УРЕБЕЊА

4.1.5.2. Мрежа инфраструктурних система

ВОДОВОД

На посматраној локацији се формира више разнородних зона потрошача. Две зоне вишепородичног становања са пратећим делатностима, затим радо пословна зона и спортско рекреативна зона са пратећим угоститељским садржајима. Постојећи примарни челични водовод $\varnothing 800$ који тангира посматрано подручје, својим капацитетом пружа могућност за будуће формирање примарног дистрибутивног прстена са ширењем секундарне дистрибутивне мреже у целој зони Малог Рита. Основни планирани инфраструктурни коридор у Малом Риту је дуж улице Доситеја Обрадовића. Постојећи азбестцементни водовод $\varnothing 150$ у овој улици се укида и место њега се гради нови ПЕ водовод пречника $\varnothing 200$ са прикључком на $\varnothing 800$ у улици Георги Димитрова. Такође се и из улице Жарка Зрењанина реконструише постојећи водовод $\varnothing 110$ који је прикључен на водовод $\varnothing 800$ и иде до бензинске пумпе „ОМВ“. То ће бити нови ПЕ водовод пречника $\varnothing 200$ који ће се наставити дуж магистралне саобраћајнице Београд — Панчево до улице Доситеја Обрадовића. Ова два водовода се спајају да би формирали примарни прстен. Са новопланираног прстена ће се даље формирати секундарна дистрибутивна мрежа унутар наведених зона, а дуж постојних и новоформираних уличних профила.

Насеље „Содара“ са вишепородичним становањем је комплетно опремљено водоводном дистрибутивном мрежом потребног пречника која се као таква задржава.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Планом се предвиђа измештање главног градског колектора $\varnothing 600/1100$ из будуће зоне градње. Постојећи колектор се укида на

делу од ул. Жарка Зрењанина (ватрогасни дом) до постојећег шахта у зони раскрснице са магистралним путем Панчево — Београд. Постојећи пропуст кроз труп насипа магистралног пута се задржава. Нова траса ће најкраћим путем кроз будуће стамбене блокове изаћи у путњи појас магистралног пута Панчево — Београд и дуж њега доћи до постојећег шахта колектора који се задржава.

Поред градског колектора, такође се мора изместити и постојећа фекална депонија из зоне градње спортског комплекса (хала) на нову локацију, која мора бити на траси главног колектора и удаљена од будућих планираних садржаја у Малом Риту. Ова измештена локација ће имати привремен карактер до изградње главног градског постројења за пречишћавање отпадних вода, у оквир ког ће бити коначно лоцирана и фекална депонија.

Дуж улице Д. Обрадовића је планирана траса будућег „Потамшког“ колектора који ће се прикључити на измештени главни градски колектор. Поред ова два колектора планира се изградња секундарне фекалне канализације унутар стамбених и радно пословних зона, а дуж постојећих и новоформираних уличних профила.

Насеље „Содара“ са вишепородичним становањем је комплетно опремљено фекалном канализацијом потребног пречника која се као таква задржава.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Изградња нових колектора и ширење секундарне мреже атмосферске канализације подразумева претходно продужетак главног колектора $\varnothing 1300$ из Првомајске дуж магистралног пута Панчево — Београд и спајање са пропустом $\varnothing 1200$. Планом се укида слободно изливање градског колектора $\varnothing 1300$ у Бару Топола, већ ће се он дуж магистралног пута Панчево — Београд спојити са цевним пропустом $\varnothing 1200$ који иде према црпној станици. У првој фази до реализације коначног решења дренажног система, задржава се крак колекторског пропуста који ће и даље омогућавати дренажање бару Топола у Малом Риту. Дуж улице Д. Обрадови-

ћа се планира изградња новог колектора који ће се спојити са колектором из Првомајске и то на месту укрштања са пропустом $\varnothing 1200$. Поред ова два колектора планира се изградња секундарне атмосферске канализације унутар стамбених и радно пословних зона, а дуж постојећих и новоформираних уличних профила. Насеље „Содара” са вишепородичним становима је комплетно опремљено атмосферском канализацијом потребног пречника која се као таква задржава.

ХИДРОТЕХНИЧКИ ОБЈЕКТИ

Регулисање Тамиша и уређење обала

Што се тиче регулације реке Тамиш, овим планом ће се реконструисати део насипа само на делу од „Бродоремонта” до „Хидрочвора”. У зони Малог Рита у брањеном подручју се планира изградња спортске хале која се наслања (леже) на насип дуж поменутог деонице, док се на истој деоници само са друге стране у мајор кориту реке Тамиш гради базенски комплекс који се такође наслања на насип и спаја са платоом спортске хале. За овај базенски комплекс је било неопходно изградити нови насип унутар мајор корита али тако да се оствари континуитет постојећег насипа и магистралног пута Панчево — Београд (према водопривредним условима ЈВП „Воде Војводине” Нови Сад број 02-635/4). Пошто се овим планом не укида комплекс Бродоремонта већ се само ограничава ширење постојећих делатности и капацитета, нисмо у могућности да испоштујемо континуитет насипа у „природној” форми са благим закривљеностима трасе. Планом смо испоштовали резервну могућност водопривредних услова којом се не угрожава интегритет комплекса Бродоремонта. Према овој варијанти се планира изградња привременог насипа минималне ширине круне насипа 15 метара на коти 76,50 мив, што је више од минимално дозвољене (75,50 мив). Овај насип се гради уз низводно оградну „Бродоремонта” затим уз обод базенског комплекса па све до насипа магистралног пута Панчево — Београд, а са максимално могућим радијусима закривљена трасе

који су могући на датом простору. Сматрамо да при садашњем режиму Тамиша са изузетно малим брзинама тока неће доћи до значајнијих ерозија у речном кориту и угрожавања стабилности насипа.

Први ниво шеталишта (71,00) од силазне рампе код Црвеног Магазина па све до Бродоремонта је широка инундација и често је поплаћена у току године. У овим периодима би манипулација стационарним пловним објектима (сплавови ресторани) као и прилаз истима била скоро немогућа.

У периодима нижег водостаја Тамиша испод коте 71,00, овај проблем не постоји и комуникација би се вршила са првог нивоа шеталишта, али је у овом случају лимитирајући фактор мала ширина водене површине реке Тамиш која мора да задовољи критеријуме пловног пута од ушћа све до друмског моста (3 км).

Из наведених разлога је у ранијем периоду већ донета општинска одлука о коришћењу делова обале и воденог простора реке Тамиш, по којој је простор намењен привезу пловних постројења (угоститељског објекта на води и продавнице на води) предвиђен на левој обали од км 1+895,3 (део амфитеатра испод црпне станице) до км 1+715,3 (силазна рампа из ул. Г. Димитрова).

Режим подземних вода

Планирани садржаји су унутар зоне Малог Рита укинута већи део постојеће каналске мреже која је регулисала ниво подземних вода. Садашњи режим подземних вода ни у ком случају не би смео да се погорша. Из тог разлога је неопходно, а на основу будуће градње са рекулацијом дела зоне Малог Рита, изградити пројекат нове каналске мреже или евентуално пројекат дренажног система са бунарским линијама којима би се убудуће регулисао (обарао) ниво подземних вода целокупне зоне. Евентуална будућа каналска мрежа ће се формирати у централној зони Малог Рита у којој се планом не предвиђа изградња и рекулација терена. Задржава се и даље колекторски пропуст $\varnothing 1200$ који иде према црпној станици „Топола 2” за препумпавање атмосферских и подземних вода.

4.1.5.2.5. Електроенергетика

Потрошачи електричне енергије обухваћени овим планом су стамбени и пословни објекти, спортски центар и мултифункционална спортска хала, као и пратећи објекти. Спортски центар и мултифункционална спортска хала напајаће се електричном енергијом из сопствене трафо станице 20/04 КВ, која ће се изградити у непосредној близини хале, односно поред постојеће трафо станице 35/10 КВ. Ова трафо станица би се радила као зидани објекат уклапала би се у архитектонско решење осталих објеката у спортском центру. Груба процена снаге ове трафо станице износи око 3000 КВА, односно 3x1000 КВА. Предлажемо да то буду исте трафо јединице, због лакшег одржавања и манипулације. Сам прикључак ове трафо станице на 20 КВ-тну мрежу дефинисан је техничком информацијом Електродистрибуције „Панчево“ Панчево број 5.30.2-1182/1/06 од 19. априла 2006. године. За повезивање ове трафо станице на 20 КВ-тну мрежу треба изградити дупли кабловски вод 20 КВ. Један вод би ишао од ТС „Болница“ па преко ТС „ЦС Шеталиште“ ка планираној ТС, а други вод ће се наставити на други део кабла за извориште водовода и искористио би се за везу планиране ТС за спортски центар, односно за спортску халу. Резервно напајање спортске хале би се извело са 20 КВ-тног кабла на углу улица Првомајске и Жарка Зрењанина, односно од планиране ТС „Термомонт“. За резервно напајање спортске хале мора се предвидети уградња одговарајућег дизел-електричног агрегата потребне снаге. Неки делови постојећи стамбени, а и пословни објекти који су изграђени у пословној зони (ОМВ бензинска пумпа, Сервис Вујовић...) самостално су решили снабдевање електричном енергијом. Груба потреба за стамбени и пословни део (планирано овим планом) за електричном енергијом износи око 11000 КВ. Ако усвојимо основну трафо јединицу од 630 КВА, 20/04 КВ, а тип трафо станице МБТС (Монтажно бетонска трафо станица). Груба процена трафо станица, односно трафо реона је око 22, рачунајући ту са

20% повећања. Сам прикључак ових трафо станица на 20 КВ-тну мрежу дефинисаће се условима Електродистрибуције „Панчево“ Панчево. За потребе овог плана потребно је урадити идејни пројекат, којим би се детаљније утврдио конзум и решили сви детаљи у погледу снабдевања овог подручја електричном енергијом. На овом простору програмом Генералног плана Панчева предвиђена је изградња трафо станице напонског нивоа 110/20 КВ, за потребе града. Локација ове трафо станице неће бити поред постојеће трафо станице 35/10 КВ (како је то било решено претходним планом), већ једно 200-300 метара ка граду, јер је на том месту планиран спортски центар, односно спортска хала, како се то види на графичком прилогу. Ова трафо станица би се кабловски прикључила на 110 КВ-тну мрежу, односно на ТС „Панчево-4“ у насељу Стрелиште. Сав нисконапонски и високонапонски расплет на овом простору радиће се подземно, односно кабловски, кабловима одговарајућег типа и пресека. Планира се одговарајућа јавна расвета за све коловозне и пешачке комуникације. Каблови високог, ниског напона и јавне расвете по могућности стављати у исту трасу.

4.1.5.2.6. Телекомуникациона инфраструктура

Спортски центар и мултифункционална спортска хала прикључи ће се на Телекомуникациони систем Панчева / На основу техничких услова „Телеком Србија“ број 09/2358/2537/ЗР-844/ оптичким каблом (48 влакана) од поште 6 у Панчеву до спортске хале. Пројектом предвидети проширење постојеће ТТ канализације у улици Доситеја Обрадовића од окна број 2 на правцу Ц6 десном страном улице до надвожњака за Београд и спојити са ТТ окном број 22 на правцу Л. Нову ТТ канализацију (са одговарајућим ТТ окана) са стандардним ТТ окнима урадити са 8 цеви Ц110. До спортских објеката и осталих објеката предвидети стандардна ТТ окна са 4 цеви Ц110 и одговарајућим бројем цеви за улаз у објекте.

У оквиру хале предвидети техничку просторију за ТТ опрему. У техничкој просторији хале поставиће се АТЦ потребног капа-

цитета. У оквиру стамбеног насеља Содара планира се исто АТЦ потребног капацитета. Обе централе биће повезане оптичким кабловима постављеним у ТТ канализацију на АТЦ (Пошта 6). Примарна и секундарна ТТ мрежа биће изведена армираним подземним

кабловима. За потребе Кабловске телевизије у траси телефонских каблова поставити пластичну цев потребног пресека за увлачење каблова за дистрибуцију земаљске и сателитске телевизије, као и сви других видова савремених телекомуникационих услуга.

4.1.5.2.7 Термоенергетика

ТОПЛОТНИ БИЛАНС КОНЗУМНОГ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЂЕНОГ РЕГУЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ „МАЛИ РИТ“

УЛАЗНИ ПОДАЦИ	МАКСИМАЛНО ТОПЛОТНО ОПТЕРЕЂЕЊЕ									КОЛ. ПРИР. ГАСА	
	Становање		Пратећи садржаји		Становање и пратећи садржаји Г+В+ТВ+Х				УКУП.		
	Укупна бруто развиј. површ. Брут. м ²	Од тога послов. простор %	Стамб. простор 80% Брут. м ²	Послов. простор 80% Брут. м ²	Стамб. прост. KW	Посл. прост. KW	Укупн. грејањ. KW	Топла потр. вода KW	Припр. хране KW		топлот. снага KW
Опис Блока											

ПРОЦЕНА ПОТРЕБНЕ КОЛИЧИНЕ ТОПЛОТЕ ЗА ПРЕДМЕТНЕ БЛОКОВЕ

ПРИОБАЛНИ ПОЈАС

Становање са пратећим објектима	44500	10%	40.000	4.500	3840	540	4380	640	960	5980	754
Култура едукација (П+2+Пк)	6950	100%	0	6.950	0	834	834	0	0	834	105
Хотел (П+8)	19940	100%	0	19.940	0	2393	2393	0	0	2393	302
Спортско-комерцијално-пословни центар хала спорта										3000	378
Затворени пливачки базен димензије водене површине							50 x 25 x 3 kW = 3,75 MW			4000	504
Фудбалски стадион	500	100%	0	500	0	60	60	0	0	60	8
За комплекс							УКУПНО ЗА КОМПЛЕКС			7060	890
Пословни центар	7600	100%	0	7.600	0	912	912	0	0	912	115

ПОЈАС ОД УЛИЦЕ ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА КА ТАМИШУ

Блок бр. 1	45000	10%	40.500	4.500	3888	540	4428	648	972	6048	762
Блок бр. 2	39000	10%	35.000	4.000	3360	480	3840	560	840	5240	660
Блок бр. 3	30000	13%	26.000	4.000	2496	480	2976	416	624	4016	506

Блок бр. 4	35000	14%	30.000	5.000	2880	600	3480	480	720	4680	590
Блок бр. 5	35000	14%	30.000	5.000	2880	600	3480	480	720	4680	590
Блок бр. 6	18000	8%	16.500	1.500	1584	180	1764	264	396	2424	305
Блок бр. 7	18000	8%	16.500	1.500	1584	180	1764	264	396	2424	305
Пословни центар	44000	100%	0	44.000	0	5280	5280	0	0	5280	665
	343490	32%	234.500	108.990	22512	13079	35591	3752	5628	51971	6550

У обухвату плана планира се изградња објеката пословног, стамбено-пословног, стамбеног и спортско — пословног карактера. Потојећа термоенергетска инфраструктура нема довољно капацитета да задовољи потребе од око 50 MW. Из тог разлога неопходно је развући термоенергетску мрежу која мора да задовољи планиране капацитете.

План термоенергетске инфраструктуре се базира на одређењу:

да се земни гас уведе као основни енергент како за широку тако и за комуналну потрошњу, а све у циљу доприноса већој заштити човекове околине од аерозагађења која је драстично нарушена,

да се ревитализују и уколико постоје могућности и уколико је то потребно, укрупњавају капацитети из постојећих топлотних извора са преоријентацијом на гасовито гориво а у циљу гашења дотрајалих и нерентабилних котларница које користе „прљава“ горива или њихових претварања у подстанице,

да се строго спроводи топлотна заштита објеката, стим да специфично топлотно оптерећење неби требало да пређе вредност од 120 W/m² за стамбени простор и 150 W/m² за пословни простор,

да се уведе мерења и наплате према потрошњи топлотне енергије или енергента а све у циљу штедње и рационалне потрошње.

Развијењем цевног транспорта енергента — природног гаса до крајњих корисника, и омогућавањем коришћења истог као „чистог“ енергента, допринеће се већој заштити човекове средине од аерозагађења, а потрошачи ће се ослободити великих обавеза које намеће проблем осгурања и лагеровања других

„прљавих“ горива (течних и чврстих) и плаћања горива пре потрошње.

Треба тежити томе да се за више заинтересованих потрошача изграде заједнички већи топлотни извори што умногоме појефтиније изградњу, експлоатацију и рационалише потрошњу топлотне енергије. При оваквом одређењу мора се водити рачуна о режиму потрошње топлотне енергије појединих потрошача како у погледу времена загревања (стамбено, пословно) тако и у погледу топлотног медија и адекватног мерења утрошка топлотне енергије за сваког корисника.

„СРБИЈА ГАС“ — Нови Сад је својим дописом од 10. јануара 2006. год. заведеног под бројем 02-03-06-921/1 доставила могућност прикључења на гасну мрежу. ЈКП ГРЕЈАНЈЕ је својим дописом од 20. марта 2006. год. заведеним под бројем ТР/УО-826 доставило могућност прикључења на топлификациони систем. На основу увида у предметне техничке информације и прилагођавања истих „Студији топлификације и гасификације Панчева“ могу се дати програмске смернице.

На основу увида у наведене дописе уочљиве су две концепције снабдевања топлотном енергијом предметног подручја.

Тплификација (искоришћење постојећих и планираних капацитета топлане Содара).

Гасификација (искоришћење постојећих капацитета у гасном градском прстену).

Топлификација подразумева искоришћење топлане Содара као и њено евентуално проширење до 38 MW. Топлификација подразумева изградњу топлотних система и прикључење потрошача на исте. Топлификација би се извела изградњом два крака западног и источног топловода.

Гасификација подразумева гасификацију подручја изградњом гасног примарног и секундарног гасног система као и комплетне гасне инфраструктуре укључујући МРС, КМРС, гасне котларнице. Максимална потрошња гаса предметног подручја је око 6000 м³/х.

Као и цело подручје града, тако и део подручја обухваћеним овим планом (са ниском територијалном густином топлотног оптерећења), ће се покрити системом дистрибутивних гасовода преко којих ће се омогућити снабдевање будућих потенцијалних корисника природним гасом. У објектима природни гас ће се моћи користити за потребе загревања простора и за припрему топле санитарне воде и хране. Дистрибутивни гасоводи ће радити под истим радним условима као и дистрибутивни гасоводи суседних подручја и са адекватним везама ће чинити јединствени дистрибутивни систем града Панчева.

Сваки потрошач без обзира дали се прикључује на градски или дистрибутивни гасоводни систем ће имати своју мерно регулациону станицу или мерно регулациони сет. Група блиских потрошача може имати заједничку регулациону станицу са посебним мерачима за сваког потрошача.

Трасе гасних инсталација (средњи и ниски притисак) делом се поклапају у графичком прилогу. На терену трасе водити паралелно поштујући минимална одстојања која захтевају технички прописи из ове области. Делови трасе који су предвиђени за ниски притисак могу се користити и за средњи притисак. За комплетно подручје потребно је урадити идејни пројекат гасификације (који би био у сагласности са гасификацијом насељеног места Панчево) да би се њиме одредиле локације евентуалних МРС већих потрошача (преко 1 MW).

Студија топлификације и гасификације препоручује да потрошачи преко 5 МЊ имају сопствени топлотни извор. У неким деловима могуће је направити изузетак јер ће се изградити објекти који имају потрошњу мању од 35 кЊ те је те објекте потребно предвидети за гасификацију. Студијом топлификације и гасификације предвиђен је

критеријум за одабир подручја за гасификацију, односно топлификацију. Густина топлотног оптерећења је критеријум избора а гранична вредност износи 25 MW/км². За праву процену топлификација — гасификација неопходно је изградити техно-економску студију која би дала одговор на изнете дилеме.

Комплекс се може поделити на два дела:

део обухвата плана уз Тамиш (за који је Идејно решење дао Архитектонски факултет Београд) око 17 MW — западни крак,

део обухвата плана који гравитира према улици Жарка Зрењанина око 34 MW источни крак.

ЗАПАДНИ КРАК (Спортско рекреативни центар)

Енергетске потребе спортско-пословног комплекса могу се решити:

1. Снабдевање спортско-пословног комплекса енергијом биће из сопствене гасне котларнице која се планира у комплексу Спортске хале. Капацитет котларнице износио би приближно 7 MW. За потребе котларнице обезбедити МРС која ће својим капацитетом задовољити и потрошању комплекса. Оквирна потрошња гаса износила би приближно 1000 м³/х.

Даје се могућност коришћења гаса и употребом ИЦ грејача ако Инвеститор процени оправданост улагања. Прикључак на гас извести према условима СРБИЈА ГАС у улици Доситеја Обрадовића. Исти гасовод повезати и са гасоводом у улици Жарка Зрењанина код Ватрогасног дома.

Повезивањем градског гасовода у улици Жарка Зрењанина са градским гасоводом (одвојак према МРС топлана Содара) створиће се мањи прстен. Након овога могуће је повезивање са гасном мрежом у Луци Дунав која би била спојена са будућом мрежом у насељу Војловица. Овим би се изградио гасни прстен око Панчева којим би било осигурање снабдевање гасом како становништву тако и већим потрошачима.

или

2. Енергетске потребе спортско-пословни комплекс обезбедиће из постојеће топлане

Содара која својим капацитетом задовољава и потрошању у њеном непосредном окружењу. За потребе спортско — комерцијалног — пословног центра потрошња комплекса износила би око 7 MW. Даје се могућност коришћења гаса употребом ИЦ грејача ако Инвеститор процени оправданост улагања. Потрошња гаса за ИЦ грејаче износила би максимум 100 м³/х. Топлификацијом спортско-пословног комплекса искористиће се постојећи топлотни извор — Топлана Содара који је сада искористићен са 26%. Повећањем конзума дошло би до стабилности у раду постојећег постројења и смањења трошкова експлоатације топлотног извора. Стамбено-пословни комплекс уз Тамиш такође ће се снабдевати топлотном енергијом из топлане Содара.

За остале потрошаче лоциране у подручју поред Тамиша предвиђено је снабдевање из топлане Содара као што је то предвиђено Студијом топлификације и гасификације Панчева.

Капацитет МРС, димензије гасовода у случају гасификације потрошача у окружењу спортско-пословног комплекса димензионисати према максималним потребама.

Ако је опредељење топлификација спортско-пословног комплекса онда обезбедити снабдевање топлотном енергијом свих успутних потрошача.

Извор начина грејања спортско-пословног комплекса зависиће од потребе Инвеститора, пословне политике, економске оправданости. Посебно обратити пажњу на аспекте уштеде топлотне енергије и заштиту животне средине.

ИСТОЧНИ КРАК (Уз улицу Ж. Зрењанина)

У зависности од потрошње у стамбеним блоковима предвидети гасификацију или топлификацију. Потреба за топлотном енергијом зависиће од топлотне оптерећености простора. Гранична вредност од 35 kW по потрошачу требала би бити пресудна за избор. Главни коридори примарне меже гасовода и топловода морају се предвидети. У попречним улицама оставити коридоре за термомашичке инвестиције. У складу са развојем подручја планираће се и начин снабдевања

топлотном енергијом (гасификација и топлификација). Потребе радне зоне решиће се у зависности од потреба инвеститора, економске оправданости и топлотног оптерећења. И у овом случају се ослонити на Студију топлификације и гасификације Панчева.

4.1.5.3. Зелене и рекреативне површине

Висока вегетација представља примарни и основни материјал који треба да да главно обележје свим категоријама зелених површина. Из практичних и функционалних разлога требало би акценат задржати на високој листопадној вегетацији. Потребно је да се повремено појављују скупише високе зимзелене вегетације којима би се истакле поједине зоне унутар већих слободних површина у окружењу хале и пословних објеката, као и у парк-шуми која је ограничена саобраћајницама на осовинским тачкама 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 51, 52, 53, 54, 55 и 56, чија површина износи 147.873,00 м². По ободу комплекса треба да се формира заштитно зеленило укупне површине 57.352,00 м² чије заштитно деловање високе вегетације треба да се употпуни већом употребом жбунасте вегетације. Ова врста би се користила и на местима на којима је потребно користити врсте са изразитом покривеношћу тла, евентуално на слободним површинама у нагибу, а ради спречавања водне и еолске ерозије. У оквиру парк шуме требало би да се на појединим местима јављају простори предвиђени за разне врсте рекреације попут трим стазе, дечијих игралишта, мањих спортских терена намењених јуниорима или омладинцима, такође и за старије особе, све од природних материјала. Такође би било потребно да се на појединим местима оставе слободне површине са опремом за пикнике. Шетне стазе би требало да повезују најкраћом линијом значајне саобраћајне раскрснице по ободу парк шуме, тј. да се до максимума испоштују тенденције пешака. Чак је пожељно да се након оформљења зеленог покривача пар сезона не оформе стазе и да се након формирања тзв. „дивљих стаза“ изврши њихово привођење намени. Тачно лоцирање наведених и сл. садржаја, а који нису у су-

протности са наменом простора за одмор и рекреацију, биће дато у даљој разради. У оквиру парк шуме, а у близини саобраћајница требало би да се омогући изградња мањих угоститељских објеката. Максимална величина угоститељских објеката би могла да има бруто површину до 100 м². Такође, минимално растојање између два оваква објекта би требало да минимално износи 100 м, док минимално одстојање од саобраћајнице треба да износи 20 м.

У непосредном окружењу стамбених објеката, у оквиру новопланираних блоковских зелених површина потребна је употреба свих веста биљног материјала високе дрвенасте вегетације, жбуња, перена и цветница. На свим блоковским слободним просторима, што је око 61.000,00 м², треба да су површине уређене у пејсажном стилу. У оквиру сваког стамбеног блока би требало да је минимално 25% површине под зеленим покривачем. Планским документом треба условити да се на овим површинама не користе врсте са отровним деловима хабитуса или врсте које су у колизији са условима средине.

У оквиру саобраћајних површина, у насељу Содара егзистира око 11.546,00 м² зелених површина. Требало би да се у оквиру новопланираних саобраћајних површина појави 31.949,00 м² простора за озелењавање. У зонама раскрсница предвиђају се простори за употребу жбунасте вегетације и сл., док се на деловима слободних површина у оквиру саобраћајница између две раскрснице предвиђа употреба високе дрвенасте вегетације, које је то приказано на синхрон плану тј. карти бр. 9, као и на попречним профилима. Паркинг просторе требало би засенити високом листопадном вегетацијом.

Све делове зелених површина у окружењу хале треба повезати шетним стазама, приликом чије израде треба водити рачуна о тенденцијама кретања пешака.

На карти бр. 10 приказан је распоред и врста зелених површина. Површине у оквиру стамбених блокова, заштитно зеленило, парк шума и зеленило у окружењу спортске хале требало би да се врши разрада одговарајућим планом нижег реда који подразумева израду идејних решења — пројеката. Пре

формирања планираних зелених површина потребно је да се изврши припрема и нивелација терена. Структура зелених површина за предметни комплекс дата је у следећој табели.

Врста зелене површине	Површина у м ²
Блоковско зеленило – постојеће	54.478,00
Блоковско зеленило – планирано	60.938,00
Улично зеленило – постојеће	11.546,00
Улично зеленило – планирано	31.949,00
Заштитно зеленило	57.352,00
Парк - шума	147.873,00
Укупно	364.136,00

4.1.6. Посебни услови уређења

На простору обухваћеном овим Планом нису планирани објекти и површине за које је неопходно дефинисати посебне услове уређења.

Све градитељске активности на објектима и амбијенталним целинама заштићеним као културно-историјски споменици биће предмет посебних услова уређења уколико што ће конзерваторски услови имати приоритет у односу на услове из овог плана.

Посебни услови уређења биће евентуално накнадно дефинисани уколико се за то укаже потреба и у случајевима када се појаве захтеви за градњом објеката, постројења или инсталација које својим функционисањем могу на било који начин угрозити животну средину.

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву урадио је елаборат: „Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Програма и Плана детаљне регулације подручја Мали рит у Панчеву”, број: 204/2 од јула 2006. год., који је саставни део овог Плана.

4.1.7. Културно-историјско наслеђе

Са становишта историје и историје уметности најзначајнији објекти на које посебно треба обратити пажњу су:

- Зграда Свиларе на Тамишу, објекат који се налази у постушку утврђивања за споменик културе.
- Зграда коњичке милиције, Жарка Зрењанина бр. 52.
- Доњи млин, Жарка Зрењанина 76.
- Крст са Христовим распећем испред објекта Силоса.
- Објекат у улици Ж. Зрењанина бр. 104.
- Комплекс зграде које припадају „Гају” а изграђене су пре Другог светског рата, Жарка Зрењанина 106/а.

4.1.8. Локације за даљу планску разраду

За потребе спровођења овог Плана предвиђа се израда урбанистичких пројеката или конкурса за све планиране јавне површине и јавне објекте од општег интереса (осим мултифункционалне хале) као и за потребе парцелације и препарцелације где је планирана градња објеката у складу са овим Планом.

1. Даља разрада израдом УП или Конкурс за блок 1, 4, 5, 6, 7, 12, ПОС1, ПОС2, Т1, Т2, Т3, Т4, НС1, НС2, НС3, НС4, НС5, НС6, НС7, НС8, ИНД1, ИНД2 и ИНД3.

2. Даља разрада израдом УП за блок 24 и 25.

3. За радове на реконструкцији, санацији, адаптацији, доградњи постојећих објеката у блоковима 19, 20 и 21 услови и правила градње се регулишу на основу овог плана. Ако се граде нови објекти, обавезна је даља разрада израдом УП.

4. За радове на реконструкцији, санацији, адаптацији, доградњи постојећих објеката у блоку 11 и 22, услови и правила се регулишу на основу овог плана.

За радове на изградњи објеката у блоку 15, 18 и 22, услови и правила градње се регулишу на основу овог плана.

4.1.9. Општи правила заштите животне средине

Ваздух

На основу резултата праћења квалитета ваздуха Завода за заштиту здравља Панчево током 2004. године на мерном месту Ватрогасни дом које је најближе подручју Малог рита, може се закључити да је оно загађено чађу, бензеном и понекад амонијаком, због нередовног рада ХИП Азотаре. Уз то је констатовано да је број прекорачења ГВИ увек већи на локацији Ватрогасни дом него на другом мерном месту (у самом 3333 Панчево). Иако се код Ватрогасног дома концентрација суспендованих честица не мери, Завод за заштиту здравља претпоставља да и њих има на овом локалитету, имајући у виду да су у високим концентрацијама измерене на друга два мерна места.

Бука

Аутори ИАУС-ове студије констатују да је ниво буке највећи на друмској обилазници од Луке Дунав до раскрснице са старчевачким, ковинским и вршачким путем као и да је бука интензивна дуж пруге и око Луке Дунав. Такође су указали на континуирану buku око индустријских објеката. То потврђују резултати истраживања Завода за заштиту здравља Панчево из 2001. године према којим је дневни ниво буке у отвореном простору, на мерном месту најближе подручју Малог рита, непрекидно био изнад ДНБ 11 до 15 дБ(А), а ноћни 17 до 22 дБ(А). На другом мерном месту у Првомајској улици, у стамбеној зони уз пругу, бука је дану била 12 до 18 дБ(А) преко ДНБ, а ноћу 19 до чак 37 дБ(А).

Површинске воде

Како је назначено у студији Два града загађивање вода је најинтензивније код Луке Дунав и на потезу Тамиша од Панчева до ушћа.

Не постоје поуздани подаци о квалитету подземних вода и земљишта подручја Мали рит.

Опасност од хемијских удеса и хазардних загађења.

На рубу простора Малог рита се, према нацрту Плана заштите од хемијског удеса, налази чак пет предузећа са хазардним постројењима: бензинска станица ОМВ, индустрија намештаја Гај и млин Ратар на истоку, фабрика обуће Иво Курјачки на северу и Гумна индустрија Панчево (ГИП) на западу, од којих два, индустрија намештаја и фабрика обуће, већ дуже време не раде.

Проблеми и ограничења карактеристична за планска подручја са аспекта заштите животне средине.

Према студији ИАУС-а Два града, при дувању југоисточног ветра (кошаве, једног од два доминантна ветра) максимално аеро-загађење је издужено према северозападу и захвата готово цело Панчево, осим источних и североисточних делова. То је вероватно један од узрока, поред карактера и квалитета земљишта, деградације биљног света хортикултурних садржаја и руделарне флоре на површинама између ХИП Азотаре, Луке Дунав, насеља Содара и дела старог града.

Будући да је читаво подручје на правцу дувања доминантних ветрова, постоји могућност да, у случају хемијског удеса, пре свега, у Јужној индустријској зони, ослобођене опасне материје угрозе људе на простору Малог рита.

Треба имати у виду да је простор Малог рита окружен предузећима из којих је могуће емитовање загађујућих материја: испарења од бензинске станице, прашина из млина и силора Ратара, чаб и прашина из ГИП-а.

У једном свом делу, подручје Малог рита је мочвароог карактера, што може имати негативан утицај на људе са проблемима респираторних органа.

Пошто је Просторни план Србије, на основу опште оцене стања животне средине Панчева, сврстао Панчево у прву категорију загађености, (Под категоријом квалитета животне средине подразумевају се одређена стања квалитета ваздуха, воде, земљишта, буке, вибрација, радијације. Процена стања квалитета елемената животне средине извршена је на бази података РХМЗ, РЗЗ, као и

на бази познавања производних капацитета у појединим локалитетима и поступања у тид локалитетима у смислу пречишћавања и друге елиминације загађујућих материја. Критеријум: Велико емитовање класичних загађивача — загађеност се преко ГВЗ јавља више од 30 дана у години. Јављају се канцерогени и мутагени загађивачи. У овој групи су и локалитети високих ризика, односно са погонима склоним хазардима) и истакао потребу лоцирања активности које су еколошки и просторно мање оптерећујуће и захтевне према околини, односно оне, које потенцијално имају нижи еколошки ризик, приоритет у инвестиционој политици су добиле активности на побољшању и унапређењу технолошких процеса, решавању инфраструктурних проблема, изградњи рекреативно туристичких капацитета у окружењу. Тиме би се, према Просторном плану, елиминисала загађивања канцерогеним и мутагеним материјама, при чему би и даље била могућа прекорачења граничних вредности загађивања класичним загађивачима.

Изградњом спортско-рекреативног центра на подручју Малог рита чини се управо корак у том смеру. Остали планирани садржаји, попут зоне пословних објеката, зоне објеката културе и образовања, зоне хотела и пратећих садржаја, су такође у духу интенције Просторног плана и не би требало додатно еколошки да оптерете подручје Малог рита, нити шире окружење. На планираном подручју од економских активности се убудуће могу искључиво развијати делатности терцијалног сектора тј. разне врсте услуге: трговина, здравствено-социјалне, услуге, образовно-васпитне услуге, сервиси, туризам (угоститељство, хотелијерство, наутика) итд.

Да би посредан утицај Јужне индустријске зоне и директан утицај најближих постројења на подручје Малог рита био смањен или елиминисан, неопходно је да се сва ова предузећа стриктно придржавају прописа у вези са заштитом животне средине, ураде санације испуста и уведу систем еколошког менаџмента према ЈУС ИСО 14 000 или ЕМАС 2. Свако предузеће које има хазардна постројења је у обавези да сачини план заш-

тите од хемијског удеса. У случају да предузећа производе отпад, потребно је да направе каталог отпада, на основу њега идентификују и категоризују опасан отпад и саставе план управљања отпадом. Поред главних саобраћајница оптерећених буком нужно је подићи посебне заштитне бедеме или зидове, односно њихове комбинације, као и заштитно зеленило, које треба не само да снизи ниво буке већ и да умањи загађеност ваздуха. У планирању и пројектовању стамбених објеката ваља искористити све могућности пасивне заштите од буке: лоцирање стамбених објеката даље од звучних извора, висинско степенасто подизање грађевина, оријентација некритичних просторија (степениште, оставе, лође, санитарне просторије) ка звучним изворима и распоређивање паркинга и гаража између извора звука и стамбених објеката. Економским инструментима локалне еколошке политике подстицати озелењавање кровова и фасада које има вишеструке користи (визуелни доживљај, побољшање микроклиме, уштеда енергије, смањење буке и аерозагађења, станишта за извесне биљне и животињске врсте).

У самом комплексу Малог рита потребно је дестимулисати развој индивидуалног моторизованог саобраћаја увођењем линија јавног превоза и повећањем његове привлачности, изградњом бициклических и пешачких стаза и зона. Ограничавање индивидуалног моторизованог саобраћаја може се постићи организовањем зона са ограничењем брзине до 30 км/х и фаворизовањем концепта становања „без сопственог аутомобила“.

С обзиром на то да Мали рит оскудева дрвећем и да ће овећа група лепо развијених стабала бити посечена због градње мултифункционалне спортске хале, неопходно је читаво подручје додатно озеленети и пошумити.

4.1.10. Планска ограничења

На овом простору није могуће градити садржаје који својим постојањем и функционисањем могу на било који начин могу

произвести штетан утицај на непосредно окружење или ширу зону животне средине.

Као планска ограничења могу се сматрати сва она ограничења која ће Завод за заштиту споменика културе постављати приликом планираних интервенција на просторима где постоје евидентирани или заштићени објекти, односно заштићене амбијенталне целине.

На слободним и јавним површинама није дозвољено постављање киоска, тезги, монтажних објеката, зиданих (тј. од било ког чврстог материјала) или затворених тераса угоститељских (или других) објеката, произвољно одабраног урбаног мобилијара или расвете и сл., без претходно добијене сагласности и одобрења надлежних служби.

4.1.11. Процена пројекције потребних средстава за средњорочно уређење јавног грађевинског земљишта

Коловози:

— носивост за тешко саобраћајно оптерећење (Д. Обрадовића)

$$C = 17.500 \text{ m}^2 \times 100 \text{ евра/m}^2 = 1.750.000 \text{ евра}$$

— носивост за средње саобраћајно оптерећење (ново планиране сабирне саобраћајнице)

$$C = 10.500 \text{ m}^2 \times 80 \text{ евра/m}^2 = 840.000 \text{ евра}$$

— носивост за локо саобраћајно оптерећење

$$C = 7.750 \text{ m}^2 \times 60 \text{ евра/m}^2 = 465.000 \text{ евра}$$

Пешачке и бициклическе стазе

$$C = 27.875 \text{ m}^2 \times 50 \text{ евра/m}^2 = 1.393.750 \text{ евра}$$

Пешачки платон — тргови

$$C = 35.000 \text{ m}^2 \times 60 \text{ евра/m}^2 = 2.100.000 \text{ евра}$$

Пешачки паркинзи и паркиралишта

$$C = 42.000 \text{ m}^2 \times 60 \text{ евра/m}^2 = 2.500.000 \text{ евра}$$

Пешачко-бициклическа стаза са денивелацијама са Д. Обрадовића и државним путем првог реда бр. 1.9

$$C = 5.425 \text{ m}^2 \times 60 \text{ евра/m}^2 = 325.000 \text{ евра}$$

Рекапитулација

Коловози:

$$C1 = 1.750.000 + 840.000 + 465.000 \\ = 3.055.000 \text{ евра}$$

Пешачке и бицикличестичке стазе и тргови:

$$C2 = 1.393.700 + 2.100.000 + 325.000 \\ = 3.818.750 \text{ евра}$$

Паркинг простори и паркиралишта:

$$C3 = 2.500.000 \text{ евра}$$

Укупно:

$$C = C1 + C2 + C3 = 3.055.000 + 3.818.750 \\ + 2.500.000 = 9.373.750 \text{ евра}$$

Процена пројекције потребних средстава за уређење комуналне инфраструктуре

Водовод

објекат	локација	дужина (м1)	јединична цена (евро/м1)	укупна цена (евро)
примарни Ø200	Д. Обрадовића	1.300	120	156.000
примарни Ø200	Саобраћај. Панчево -- Београд	1.000	120	120.000
Ø150	Ст. зона уз Тамич	700	100	70.000
Ø150	Ст. зона Ж. Зрењанина	2.500	100	250.000
Ø150	Рад. — пословна зона	1.500	100	150.000
Ø150	Спорт. -- Угоститељ. комплекс	1.000	100	100.000
УКУПНО:				846.000

Фекална канализација

објекат	локација	дужина (м1)	јединична цена (евро/м1)	укупна цена (евро)
кол. „Потамишки“	Д. Обрадовића	1.300	600	780.000
гл. кол. Ø600/110	Саобраћај. Панчево -- Београд	1.000	800	800.000
Ø250	Ст. зона уз Тамич	700	120	84.000
Ø250	Ст. зона Ж. Зрењанина	2.500	120	300.000
Ø250	Рад. — пословна зона	1.500	120	180.000
Ø250	Спорт. -- Угоститељ. комплекс	1.000	120	120.000
УКУПНО:				2.264.000

Атмосферска канализација

објекат	локација	дужина (м1)	јединична цена (евро/м1)	укупна цена (евро)
гл. колектор	Д. Обрадовића	1.300	600	780.000
продужет. гл. кол.	Саобраћај. Панчево -- Београд	800	600	480.000
Ø400	Ст. зона уз Тамич	700	150	105.000
Ø400	Ст. зона Ж. Зрењанина	2.500	150	375.000
Ø400	Рад. — пословна зона	1.500	150	225.000
Ø400	Спорт. -- Угоститељ. комплекс	1.000	150	150.000
УКУПНО:				2.115.000

Електроенергетска инфраструктура

За потребе обезбеђења електро енергијом спортских, стамбених и пословних објеката који се граде потребно је обезбедити неопходну инфраструктуру.

На датој табели је дата груба процена средстава за изградњу електроенергетске инфраструктуре.

Број	Назив	Јед. мере	Јед. цена/дин.	Количина	Цена у динарима
1	ТС 20/04 КВ 3x1000 КВ/зидана	ком.	9.000.000	1	9.000.000
2	Графо реон (комплетан) са ТС 630 КВА	ком.	7.000.000	22	154.000.000
3	Кабловски вод 04 КВ	км	2.200.000	2.5	5.500.000
4	Кабловски вод 20 КВ	км	3.300.000	3.7	12.950.000
5	Јавна расвета заједно са стубовима	км	3.500.000	4.1	13.530.000
				Укупно:	194.980.000

Телекомуникациона инфраструктура

За потребе обезбеђења телекомуникационом инфраструктуром спортских, стамбених и пословних објеката који се граде потребно је обезбедити неопходну инфраструктуру. На датој табели је дата груба процена средстава за изградњу телекомуникационе инфраструктуре.

Број	Назив	Јед. мере	Јед. цена/дин.	Количина	Цена у динарима
1		км	3.000.000	0.6	1.800.000
2		км	5.500.000	1.1	6.050.000
3		км	4.500.000	0.2	900.000
				Укупно:	8.750.000

Термотехника

За потребе обезбеђења топлотном енергијом објеката који се граде потребно је обезбедити неопходну инфраструктуру.

ПОТРЕБНА СРЕДСТВА		1,00 евро = 87,00 дин.		25. април 2006.
ВАРИЈАНТА I ГАСИФИКАЦИЈА				
	дужина	цена по/м у еврима	цена у еврима	цена у динарима
Градски гасовод	1900	100	190.000	16.530.000,00 Дин.
Дистрибутивни гасовод без КМРС	3600	30	108.000	9.396.000,00 Дин.
	капацитет м ³ /h	цена по м ³ /h у еврима		
МРС	6000	20	120.000	10.440.000,00 Дин.
УКУПНО				36.366.000,00 Дин.

ВАРИЈАНТА I ТОПЛИФИКАЦИЈА

	дужина	цена по/м у еврима	цена у еврима	цена у динарима
Градски топловод	3400	380	1.292.000	112.404.000,00 Дин.
Дистрибутивни топловод	1500	60	90.000	7.830.000,00 Дин.
			УКУПНО	120.234.000,00 Дин.

Процена средстава за озелењавање 1.000 м² износи 95.000,00 дин. обзиром да се 60% површина користи за високу вегетацију, а то је око 30 садница чија је тренутна цена око 1.500,00 дин. по садници што износи 45.000,00 динара. Целокупну површину треба затравити уколико се жели да се постигне висока естетска вредност, а тренутна цена је 60,00 дин., што је 60.000,00 дин. Из естетских разлога потребна је употреба жбунасте вегетације апроксимативно 50 садница на 1.000 м². Ако је тренутна цена 800,00 дин./садници то износи 40.000,00 дин. Ако се овај износ од 95.000,00 дин./1.000 м² помножи са предвиђених око 316.000,00 м², укупан износ за озелењавање износи око 30.020.000,00 дин.

4.2. ПРАВИЛА ГРАБЕЊА

4.2.1. Правила изградње јавних површина и објеката

Под јавним урбаним простором (јавним површинама и јавним објектима), подразумева се опште добро намењено општем коришћењу ради обављања различитих активности везаних за тај простор, за садржаје у њему и његовој непосредној околини, у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике.

Обзиром да амбијентални склоп сваког јавног урбаног простора, осим отворене површине самог јавног простора, чине и елементи физичке структуре околних блокова који су из њега непосредно сагледиви и који су обухваћени првим редом парцела Уз његове границе, све планиране интервенције морају третирали јединствено и целовито све наведене елементе.

Такође, те интервенције треба да буду условљене резултатима претходно извршених истраживања на основу којих су идентифи-

коване одређене вредности посматраног простора (партерно решење, зеленило, визууре, објекти у околини или у склопу јавних простора, скулпторски и други елементи уређења) — које треба сачувати и реафирмисати; али и елементи који нарушавају његов интегритет, идентитет и вредности — и које треба уклонити или модификовати.

Сва остала правила важе као и за остале објекте и просторе.

На подручју обухваћеном овим Планом налазе се следеће категорије јавних површина и јавних објеката: саобраћајнице, паркинг простори, зеленило и парк-шума, мултифункционална хала, базени, стадион, културна едукација, ватрогасни дом.

4.2.2. Правила изградње објеката

Зона становања

У зонама становања дозвољена је изградња породичних и вишепородичних стамбених објеката, стамбено-пословних, пословних и јавних објеката од општег интереса.

Стамбени објекти и јавни објекти од општег интереса могу бити:

- 1) као слободнопостојећи — објекат не додирује ни једну регулациону линију грађевинске парцеле;
- 2) у непрекинутом низу — објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- 3) у прекинутом низу — објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- 4) као полуатријумски — објекат додирује три линије грађевинске парцеле;

као атријумски — објекат додирује све границе парцеле.

Зона породичног становања

Положај објекта у односу на регулациону линију	На РЛ или удаљен
Степен изграђености	3.00
Степен искоришћености	80%
Највећа дозвољена спратност у блоку НИ1 и НИ2	П+2+Пк
Највећа дозвољена спратност у блоковима зоне 22	П+2
Највећа дозвољена висина објекта м	15 м
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта	1/2 h вишег објекта али не мање од 4 м

Зона вишепородичног становања

Положај објекта у односу на регулациону линију	На РЛ или удаљен
Степен изграђености	7.00
Степен искоришћености	75%
Највећа дозвољена спратност блокова Т1, Т2, Т3 и Т4	П+4+Пк
Највећа дозвољена спратност блокова С1, С2, С3 и С4	П+5
Највећа дозвољена спратност блокова НС1 — НС8	П+4
Највећа дозвољена висина објекта м	22 м
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта	1/2 h вишег објекта али не мање од 4 м

Растојање основних габарита (без испада) породичног или вишепородичног стамбеног, стамбено пословног објекта и линије грађевинске парцеле утврђује се на следећи начин:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимал. растојање објекта од границе парцеле (м ²)
слободностојећи са једне стране бочног дворишта	1.00
слободностојећи са друге стране бочног дворишта	3.00
у прекинутом низу на бочном делу дворишта	3.00

Зона јавних објеката од општег интереса

Положај објекта у односу на регулациону линију	На РЛ или удаљен
Степен изграђености	4.00
Степен искоришћености	100%
Највећа дозвољена спратност	П+3
Највећа дозвољена висина објекта м	15 м
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта	1/2 h вишег објекта али не мање од 4 м

Зона пословних објеката

Положај објекта у односу на регулациону линију	На РЛ или удаљен
--	------------------

Степен изграђености	5.00
Степен искоришћености	70%
Највећа дозвољена спратност	П+3
Највећа дозвољена висина објекта м	15 м
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта	1/2 h вишег објекта али не мање од 4 м

Радно — пословне и трговинске зоне

У радно-пословним и трговинским (робно-дистрибутивни центри) зонама могу се градити производни објекти, објекти производног занатства, робно-транспортни шопинг центри, објекти мале привреде чије су делатности комплементарне индустрији а не ремете друге садржаје околног простора, а у складу са потребама технолошког процеса и важећих прописима, као и стамбена изградња у радним зонама у којима она већ постоји.

За градњу објеката у радним зонама морају се поштовати услови предвиђени важећим прописима из области заштите животне средине.

Свака изградња, реконструкција и доградња објеката у радним-пословним зонама који подлежу изради Студије процене утицаја на животну средину као и промена технолошког процеса у постојећим објектима у којима се мења намена а није компатибилна осталим наменама у предметном Плану детаљне регулације, је забрањена.

За изградњу, реконструкцију и доградњу објеката у радно-пословним зонама који не подлежу изради Студије процене утицаја на животну средину уз услов да се не врши промена технолошког процеса важе услови из овог плана (за потребе издавања Извода из плана).

Положај објекта у односу на регулациону линију	На РЛ или удаљен 5,00 м
Степен изграђености	3.50
Степен искоришћености	70%
Највећа дозвољена спратност блока ИНД1	П+1
Највећа дозвољена спратност блока ИНД2	П+4
Највећа дозвољена спратност блока ИНД3, ПОС1 и ПОС2	П+2
Највећа дозвољена висина објекта м	20 м
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта	1/2 h вишег објекта али не мање од 4 м

Зоне спорта и рекреације

У овој зони дозвољена је изградња спортских терена и објеката (хала, базени, стадион) и пратећих садржаја (свлачионица, санитарни чворови, клубске просторије, магацини спортске опреме, теретане), угоститељских објеката и објекти у којима ће се обављати делатност комплементарна спорту.

Положај објекта у односу на регулациону линију	На РЛ или удаљен
Степен изграђености	0.70
Степен искоришћености	70%
Највећа дозвољена спратност	П+1+Пк

Највећа дозвољена висина објекта м

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта

1/2 h вишег објекта али не мање од 4 м

Зона хотела

У овој зони дозвољена је изградња хотела и пратећих садржаја (гаража, вешерница, спортски објекти, фонтане), и објекти у којима ће се обављати делатност комплементарна угоститељству.

Положај објекта у односу на регулациону линију	Удаљен мин. 6,00 м
Степен изграђености	6,00
Степен искоришћености	70%
Највећа дозвољена спратност	П+6
Највећа дозвољена висина објекта м	25 м
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта	1/2 h вишег објекта али не мање од 4 м

4.2.3. Правила за образовање грађевинске парцеле

Обавезно је да се планирани објекти увек налазе у границама једне парцеле. Није дозвољена изградња на више парцела. Постојећи објекти који се налазе на више парцела, могу се задржавати уз обавезу израде урбанистичког пројекта препарцелације.

Сва планирана изградња мора се реализовати унутар граница дефинисаних регулационим и грађевинским линијама.

Парцела је најмања површина земљишта на којој се може градити а дефинисана је приступом на улици или другој јавној површини, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је и она парцела која се не граничи са улицом или јавном површином, под условом да има трајно обезбеђен приступ на улици или јавној површини преко образованог приступног пута или успостављања трајног права службености пролаза, уз регулисање имовинско-правних односа у јавним књигама (катастру и земљишној књизи) у ширини од 2,5 м а изузетно 1,2 м за пешачке пролазе.

Промена постојећих катастарских парцела врши се ради усклађивања постојећих и

новопланираних парцела са новопланираним основним наменама земљишта у Плану.

Услови парцелације и препарцелације садрже елементе који су од интереса за регулисање имовинско-правних односа и припрему грађевинског земљишта, односно за уређење простора, изградњу објеката и проглашавање јавног грађевинског земљишта у складу са Планом.

Постојеће катастарске парцеле ће бити основ за образовање грађевинских парцела.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта ће се радити на основу Урбанистичких пројеката а у складу са планом намена површина.

Урбанистичким пројектом за парцелацију и препарцелацију грађевинског земљишта, утврђују се: величина, положај и облик грађевинске парцеле, приступни пут, регулациона и нивелациона линија и други елементи неопходни за обележавање грађевинске парцеле.

Правила парцелације и препарцелације односе се на образовање грађевинских парцела за изградњу објеката на јавном грађевинском земљишту и осталом грађевинском земљишту, односно на изграђеном и неизграђеном земљишту. Правила се односе на породично и вишепородично становање, јавне, пословне, индустријске, угоститељске и друге објекте.

За све грађевинске парцеле, осим за парцеле које су под заштитом Завода за заштиту споменика културе, без обзира на намену важе иста правила парцелације и препарцелације:

Свака грађевинска парцела мора да има прилаз са јавне саобраћајнице или јавне површине;

Грађевинском парцелом ће се сматрати и парцела у следећим случајевима:

Када се на парцели која се не граничи са саобраћајницом или јавном површином формира приступни пут у ширини од 2,5 м (колски приступ) и изузетно 1,2 м (пешачки пролаз), који ће омогућити комуникацију грађевинске парцеле са саобраћајницом или јавном површином;

Када се на парцели која се граничи са саобраћајницом или јавном површином успостави трајно право службености колског и пешачког пролаза у ширини од 3,0 м, изузетно 2,5 м, уз решавање имовинско и стварно правних односа уписом терета у јавним књигама, којим ће се такође омогућити комуникација грађевинске парцеле са саобраћајницом или јавном површином;

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине (саобраћајнице) и границама парцеле према суседним парцелама исте или друге намене;

Величина и облик парцеле одређује се тако да се на њима могу изградити објекти у складу са наменом:

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се могу градити објекти у складу са правилима из овог Плана и овим Планом постају грађевинске парцеле;

Дозвољава се препарцелација (образовање) једне или више грађевинских парцела спајањем две или више целих или делова катастарске парцеле под условима утврђеним Урбанистичким планом;

Дозвољава се парцелација (део) катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела на начин и под условима утврђеним Урбанистичким планом, под условом да се може градити на новоформираним грађевинским парцелама;

Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана;

Конфор парцеле је у функцији степена искоришћености и степена изграђености земљишта.

Циљ израде плана је његово спровођење које ће се одвијати кроз образовање улица (јавно грађевинско земљиште) а затим осталог грађевинског земљишта на коме ће се градити нови објекти и спровођење поступка накнадног прибављања одобрења за изградњу објеката саграђених без грађевинске дозволе (легализација).

Најмања површина грађевинске парцеле утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површ. парцеле (м ²)
слободностојећи	300
у непрекидном низу	150
у прекинутом низу	200
полуатријумски	150
атријумски	150

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална шири. парцеле (м)
слободностојећи	10,00
у непрекинутом низу	6,00
у прекинутом низу	9,00
полуатријумски	9,00
атријумски	12,00

За све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 220 м², само за насеље „Содара“ у Панчеву, а за остале блокове 200 м².

Најмања ширина парцеле за вишепородично становање утврђује се према следећој табели:

Врста вишепородичног стамбеног објекта	Минимална шири. парцеле (м)
слободностојећи	15,00
у непрекинутом низу	9,00
у прекинутом низу	9,00
полуатријумски	12,00
атријумски	12,00

Најмања ширина грађевинске парцеле за јавне и пословне објекте износи 6 м.

Најмања површина грађевинске парцеле за јавне и пословне објекте износи 150 м².

Најмања грађевинска парцела за дистрибутивне центре износи 40,00 м x 50,00 м.

Најмања ширина грађевинске парцеле износи 15 м, а површина 10.000 м² за индустријске објекте.

За трафостанице (ТС) образовати грађевинске парцеле величине минимум 7,00 м x 9,00 м.

За мерно-регулационе станице (МРС) образовати грађевинске парцеле величине 14,00 м x 14,00 м и 22,00 м x 22,00 м.

За угоститељске објекте (27) образовати грађевинске парцеле величине: 14,00 м x 30,00 м и 13,00 x 30,00 м.

4.п.4. Правила регулације

Предметни простор је делимично изграђен, углавном су објекти вишепородичног становања на Содари (12ха 88а 31 м²), објекти породичног становања дуж улице Жарка Зрењанина (5ха 19а 46 м²), простор нехигијенског насеља „Мали Лондон“ (8ха 30а 66 м²), грађевинска индустрија „Конструктор“ (3ха 12а 24 м²), Машинска индустрија „Минел“ (4ха 10а 65 м²), гумарска индустрија „ГИП“ (2ха 06а 17 м²), предузеће ДТД (1ха 15а 70,м²), Бродоремонтни центар (8ха,30а 66 м²), фабрика намештаја „Гај“ (3ха,15а 89,м²), ОМВ бензинска пумпа (27а 60,м²), „Термомон“ (16а 05 м²), аутоцентар „Вујевић“ (23а 57 м²), ватрогасни дом (1ха 95а 67 м²), а 76ха 94а 46 м² представљају неуређене, зелене или слободне површине. На предметном простору осим вишепородичног и породичног становања пла-

нирани су и објекти спортског садржаја, објекти терцијалних делатности, културне едукације, хотела и угоститељских објеката, ватрогасног дома, индустрије и мега маркети.

Све регулационе и грађевинске линије и спратност, дефинисане су на графичком прилогу бр. 6 (план регулације).

4.2.5. Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцела

ЗОНА	Степен изграђености	Степен искоришћености
Вишепородично становање	7,00	75%
Породично становање	3,00	80%
Јавни објекти	4,00	100%
Послови у оквиру становања	5,00	70%
Радно-пословна и трговин.	3,50	70%
Зона спорта и рекреације	1,00	70%
Зона хотела	6,00	70%

4.2.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Висина објекта представља растојање од подножја објекта (на коти терена) до коте слемена (за објекте са косим кровом), тј. до коте венца или ограде крова (за објекте са равним кровом).

Висина овог објекта условљена је преовлађујућом висином објекта у блоку и објеката у наспрамном блоку, а нарочито и висином непосредних суседа (тј. постојећих објеката између којих се гради). Такође, она се одређује и на основу следећих параметара:

- ширине улице,
- величине блока и регулације парцеле,
- индексом изграђености парцеле,
- условима и препорукама за јавне просторе и уличне потезе,
- заштитом доминантних визура,
- заштитом силуете градске панораме.

Спратност сваког појединог објекта дефинисана је на графичком прилогу бр. 6 (план регулације) а макс. висина објеката дата је претходним табелама.

Одревњавање коте приземља

Планирани објекти могу имати коту приземља максимално 1,2 м изнад коте тротоара (изнад коте 0,0 м), а минимално не може бити нижа од нулте коте. Висинску разлику решити унутар објекта, тј. унутар регулационе и грађевинске линије — није дозвољено прекорачивање ових линија.

4.2.7. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти један другом не могу заклањати више од половине директног дневног осунчања.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом или континуалном низу, износи најмање половину висине вишег објекта.

Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

Удаљеност породичног, односно стамбено-пословног слободностојећег објекта и линије суседне парцеле износи 1,50 м на делу бочног дворишта северне оријентације, односно 2,50 м на делу бочног дворишта јужне оријентације.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом или континуалном низу, износи најмање половину висине вишег објекта.

Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

Објекти један другом не могу заклањати више од половине директног дневног осунчања.

При изградњи вишеспратних објеката у низу, на новим објектима се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Међусобна минимална удаљеност слободностојећих објеката у зони градње језгра блока износи 4,00 м, што се не односи на објекте у низу и атријумске објекте.

У свим осталим блоковима (индустрија, привреда, угоститељство, хотели, објекти спорта) најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката износи 1/2 Н.

4.2.8. Правила за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могуће је градити више објеката а њихова градња је условљена дозвољеним урбанистичким параметрима, односно капацитетима парцеле.

4.2.9. Правила заштите суседних објеката

Приликом предузимања било каквих радова на постојећим објектима, као и приликом градње нових, посебно водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите и безбедности градилишта, објекта на којем се изводе радови, суседних објеката, непосредне околине, итд.

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Не сме доћи до угрожавања стабилности објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, у погледу геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката. Сви радови и заштитне мере морају у свему бити у складу са прописима за изградњу објеката.

Посебну пажњу обратити на предузимање потребних мера обезбеђења градилишта и околине у случају појаве временских непогода (јак ветар, паданице и сл.).

4.2.10. Правила за приступ парцели и паркирање возила

Приступ грађевинској парцели

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) за јавну саобраћајницу или јавну површину (уз регулisaње имовинско-правних односа) у ширини од најмање 2,50 м, а изузетно 1,20 м за пешачке пролазе.

Паркирање возила

Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и реконструкције постојећих инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објеката (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта у оквиру своје катастарске парцеле. За стамбене објекте обезбедбућује се по једно место за сваки стан — домаћинство, а за пословне (зависно од врсте делатности) на сваких 40 м² — 60 м² бруто површине једно место за стационарни саобраћај путничких аутомобила.

Уколико се код постојећих објеката и објеката над којима је установљена заштита у смислу Закона о културним добрима („Службени гласник РС” број 71/94) не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним градским паркингима. У оваквим случајевима Инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципацијом предузећу које је надлежно за изградњу паркинга простора обезбеди потребан капацитет паркинга места према условима наведеним у петходном ставу, без могућности промене намене јавног паркиралишта.

4.2.11. Правила изградње саобраћајница са нивелацијом

Планирану мрежу друмских саобраћајница извести по датим трасама и у датим габаритима. Трасе саобраћајница дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака датих на ситуационом решењу.

Планиране саобраћајне површине (коловози, стазе, паркинзи и сл.) изводе се у датим ширинама. Носивости коловозних конструкција димензионишу се према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.

Коловозни застори су асфалтни за све коловозне површине а за пешачке, пешачко-бициклическе стазе, паркинге, колске приступе и сл. могу бити и бетонски (ливен бетон или одговарајуће бетонске плоче).

Габаритне ивице саобраћајних површина обрађују се одговарајућим стандардним ивичњацима који се упуштају на појединим (фреквентним) раскрсницама на пешачким прелазима у ширини 1,5 м због хендикеп-раних и инвалидних лица и сл.

Подужне и попречне падове извести у складу са датим нивелационим решењима и ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем атмосферске канализације.

Хоризонталне преломе траса решити одговарајућим полупречницима хоризонталних кривина и по потреби уградити прелазне кривине (прелазнице).

Изградњу колосечних постројења, продужетак трасе „Беовоза” од железничке станице „Војловица” до петље у „Луци Дунав” као и опремање почетно — завршног терминалуса потребним садржајима и објектима извршити у складу са захтевима и условима надлежних ЖТО.

За предложено ситуационо решење у складу са важећим Законом о безбедности саобраћаја и правилником о саобраћајној сигнализацији дати решење регулисаности саобраћаја.

Пројектант — инвеститор дужан је да се придржава важећих закона, стандарда, правилника, норматива и правила струке који се односе на изградњу и пројектовање датих објеката.

4.2.12. Правила изградње и прикључења инфраструктурних система

4.2.12.1. Воловод

У зонама вишепородичног становања се формира дистрибутивна ПЕ мрежа минималног пречника Ø150.

У радно-пословним зонама се формира дистрибутивна ПЕ мрежа минималног пречника $\varnothing 150$.

У зонама једнопородичног становања реконструисати постојећу мрежу изградњом ПЕ мреже минималног пречника $\varnothing 100$.

Трасе водоводне мреже су дефинисане на синхрон плану комуналне инфраструктуре. Трасе водовода (инсталација под притиском) су вођене у зеленом појасу то јест ван коловозних површина. У изузетним случајевима када је траса дата испод коловоза мора се обратити пажња на избор цевног материјала, максималну дубину постављања и друге мере заштите од саобраћајног оптерећења. Минимално растојање уличног водовода од уличне канализације не би смело да је мање од 2,50 м. Минимална дубина полагања цевовода је 1,0 м — 1,20 м од темена цеви, а при укрштању, водовод водити обавезно изнад канализације минимум 50 цм. Дубине постојеће градске мреже на коју се прикључује будућа новопланирана мрежа су дате на приложеном изводу из катастра подземних и надземних инсталација. Обавезно је постављање уличних хидраната према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Унутрашњост блокова (дворишта и пасажи) такође морају имати противпожарне хидранте. На крају слених кракова обавезно постављати хидранте. Сви затварачи на мрежи смештају у шахтове потребних димензија. За једну парцелу се дозвољава само један прикључак. Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода прописује надлежно јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Панчево.

4.2.12.2. Фекална канализација

Канализација ће се извести од ПЕ или ПВЦ-а, стим да пречници не смеју бити мањи од $\varnothing 250$.

Трасе фекалне канализације су дефинисане на синхрон плану комуналне инфраструктуре. Трасе су вођене по осовини једне од коловозних трака. Међусобно растојање уличних шахтова не би смело да је веће од 80 м. Дубину укопавања ускладити са укрш-

тањима осталих инсталација али тако да фекална канализација буде најдубља и не плића од 1,50 м од темена цеви. Дубине постојеће градске канализације на коју се прикључује будућа новопланирана канализација су дате на приложеном изводу из катастра подземних и надземних инсталација. Спајање уличних колектора (у раскрсницама) извести преко ревизионих шахтова потребних димензија са каскадом. За једну парцелу се дозвољава само један прикључак на уличну канализацију.

Санитарно-фекалне и условно чисте технолошке воде се могу прикључити на јавну канализациону мрежу без посебног предtretмана. Квалитете вода после предtretмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштања отпадних вода у јавну канализацију.

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење фекалне канализације прописује надлежно јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Панчево.

4.2.12.3. Атмосферска канализација

Канализација ће се извести од ПЕ или ПВЦ-а, стим да минимални пречници не смеју бити мањи од $\varnothing 300$.

Трасе атмосферске канализације су дефинисане на синхрон плану комуналне инфраструктуре. Трасе су вођене по осовини једне од коловозних трака. Међусобно растојање уличних шахтова не би смело да је веће од 80 м. Минимална дубина полагања уличне канализације је 1,5 м од темена цеви. Дубине градске мреже на коју се прикључује будућа новопланирана канализација су дате на приложеном изводу из катастра подземних и надземних инсталација. Спајање уличних колектора (у раскрсницама) као и прикључење дворихта, пасажа и стамбених комплекса се може извести само на улични шахт атмосферске канализације и то са каскадом. За једну парцелу се дозвољава само један прикључак.

Атмосферске воде са запрљаних површина (бензинске пумпе, индустријски комплекси и сл.) могу се испуштати у атмосферску

канализацију само након одговарајућег предтретмана (сепаратор уља, таложник и сл.). Квалитет вода после предтретмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грабење атмосферске канализације прописује наредно јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Панчево.

4.2.12.4. Хидротехнички објекти

Регулисање Тамвиша и уређење обала

Обзиром да се већи део изградње (објекти и инфраструктура) планира у непосредној близини или на самом насипу, у свему треба испоштовати водопривредне Услове из члана 69. Закона о водама „Службени гласник РС“ број 46/91 који се односе на стабилност насипа. При пројектовању и грабењу грађевина на испусту у речни ток, морају бити обезбеђене од поткопавања и рушења дејством речног тока па се обала мора адекватно осигурати.

Привремени насип мора имати минималну ширину круне 15 метара и кота круне не сме бити мања од 75,50 мм.

Будућим захватима у овој зони не сме се реметити функција „Хидрочвора“ и његове пратеће инфраструктуре.

Режим подземних вода

Ниво подземних вода се мора одржавати у насуптој зони на 1,50 м од коте терена изградњом локалне дренаже или обарањем притисака у првом водоносном слоју.

Због неопходности редовног одржавања каналске мреже (пролазак тешке механизације) на постојећим каналима потребно је оставити појас у ширини од 5 метара од обе ивице канала.

4.2.12.5. Електроенергетика

Изградити дистрибутивне трафо станице, 20/0,4 КВ како је то дато на графичком прилогу.

Положити високо напонске водове 20 КВ за прикључак трафо станице, нисконапонску кабловску мрежу и каблове за јавно осветљење на основу услова Електродистрибуције „Панчево“ Панчево.

— За потребе града и простора захваћеним овим планом планирана је Гупом Панчева / на овом простору изградња трафо станице 110/20 КВ и дупли кабловски вод 110 КВ. Када се изгради ова трафо станица све ове дистрибутивне трафо станице биће прикључене на њу. У том случају постојећа трафо станица 35/10 КВ би се угасила.

— Изградити зидану трафо станицу за потребе спортских објеката, хале 20/04 КВ, 3000 КВА, односно 3 x 1000 КВА. Ова трафо станица ће се изградити на истој парцели на којој је изграђена и постојећа ТС.

— За повезивање ове трафо станице (док се не изгради ТС 110/20 КВ) на 20 КВ-тну мрежу треба изградити дупли кабловски вод 20 КВ. Један вод би ишао од ТС „Болница“ па преко ТС „ЦС Шеталиште“ ка планираној ТС, а други вод ће се наставити на други део кабла за извориште водовода и искористио би се за везу планиране ТС за спортски центар, односно за спортску халу.

— Изградити и зидане или МБТС трафо станице 20/0,4 КВ, 630 КВА, како је то дато на графичком прилогу. Док се не изгради ТС 110/20 КВ ове трафо станице ће се прикључити на постојећу мрежу 20 КВ.

— За радио пословне комплексе радити трафо станице потребних снага, као зидане, МБТС или у оквиру објеката напонског нивоа 20/04 КВ.

— Уколико се трафо станице граде у оквиру неког објекта, снага, димензије и место трафо станице дефинисаће се на нивоу самог предметног објекта.

— За стамбене вишеспородичне стамбене објекте у зони 19 радити дистрибутивне трафо станице у оквиру зона градње, самостојеће, зидане или МБТС 630 КВА или 2 x 630 КВА, 20/04 КВ, или у оквиру неког објекта.

— Уколико се трафо станице граде, као самостојећи објекти снаге 630 КВА, оријентациона површина 3 x 5 м, а површина комплекса износи око 7 x 9 м.

— За све графо станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

— Каблове високог напона ниског напона и јавне расвете полагати у заједничку трасу, како је то дато на графичком прилогу.

— По правилу енергетске каблове од других инсталација полагати на растојању од 1 м. Ово растојање може да се смањи ако се каблови поставе у заштитне цеви.

— Електроенергетске каблове полагати најмање 0,5 м од темеља објекта и 0,5 м од пешачких стаза.

— Све електроенергетске каблове, који прелазе преко планираних стамбених објеката, блокова изместити у најближе трасе енергетских каблова.

— При укрштању енергетског кабла са саобраћајницом кабл поставити у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°.

— Није дозвољено полагање енергетских каблова изнад или испод цеви водовода и канализације.

— На приступачном месту, на објекту уградити КПО, а прикључење извести кабловски, каблом типа ППОО потребног пресека, без настављања.

— На приступачном месту, на објекту уградити одговарајући орман мерног места.

— Орман мерног места опремити у складу са Техничким условима за прикључење на 0,4 КВ мрежу Електровојводине.

— Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза осветлити одговарајућим светилкама и светлосним извором светлости.

— За осветна тела користити живине светилке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености пешачких стаза.

4.2.12.5. Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење телефонских претплатника са овог простора вршиће се на АТЦ „Содара“ и АТЦ „Хала“ помоћу армираних каблова, по траси како је то дато на графичком прилогу. Делимично постављени у ТТ канализацију а делом у земљане ровове. Ове две АТЦ биће повезане на АТЦ (Пошта 6) Пан-

чево помоћу оптичких каблова, постављени у ТТ канализацију.

— У Оквиру објекта хале поставити дигиталну АТЦ потребног капацитета.

— У стамбеном насељу „Содара“ у оквиру неког објекта поставити дигиталну АТЦ потребног капацитета.

— Поставити оптички кабл (48 влакана) од Поште 6 у Панчеву до спортске хале у постојећу и нову ТТ канализацију.

— Проширити постојећу ТТ канализацију у улици Доситеја Обрадовића од окна број 2 на правцу Ц6 десном страном улице до надвожњака за Београд и спојити са ТТ окном број 22 на правцу Л.

— Изградити Нову ТТ канализацију (са одговарајућим ТТ окана) са стандарним ТТ окнима уградити са 8 цеви Ц 110.

— До спортских објеката и осталих објеката предвидети стандардна ТТ окна са 4 цеви Ц 110 и одговарајућим бројем цеви за улаз у објекте.

— У оквиру хале предвидети техничку просторију за постављање АТЦ и ТТ опреме.

— Примарну и секундарну мрежу углавном радити кабловски, односно подземно.

— Где не може до се оствари прописно растојање телекомуникациони каблови од других инсталација, каблове телекомуникација поставити у заштитне цеви.

— Минимални број прикључака за физичка лица је два прикључка по домаћинству.

— За правна лица минимални број прикључака је два прикључка по локалу.

— У зградама са више станова треба поставити унутрашњи извод до кога треба доћи подземним каблом.

— На местима где се планира ископ рова планирати у исти ров са мрежним кабловима (због оптичких каблова и широкопојасног КДС-а) две ПЕ цеви Ц40 мм, а на споредним правцима један ров је димензије 80 x 40 мм.

— Каблове за дистрибуцију земаљске и сателитске телевизије поставити на местима где се планира изградња приводне ТТ канализације, од постојећег ТТ окна до стамбено пословних објеката предвидети две ПЕ цеви Ц 100 (40) мм. Кроз тротоар предвидети по-

лагање цеви $\text{D} 50 \text{ mm}$ до улаза у објекте да при евентуалним каснијим проширењима не би долазило до разбијања.

— При укрштању са саобраћајницама ТТ каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90° .

— Приликом укрштања и паралелног вођења ТТ каблова са другим инсталацијама придржавати се важећих техничких прописа.

4.2.12.6. Термоенергетика

Очигледно је да ће се на предметним парцелама повећати учешће компактних зграда са више етажа у односу на приземне куће (изузетно приземље, приземље и два спрата или приземље, спрат и поткровље). Спољне површине објеката ће се смањити, фаворизују се двојне куће, куће у низу, полуатријумске или атријумске куће (поклапање зидова суседних објеката на граници парцеле) у односу на традиционалне самосталне објекте. Самим тим смањиће се одавање топлоте стриктном применом важећих прописа који се односе на изградњу објеката.

Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова.

На подручју обухваћеним овим планом омогућити коришћење природног гаса, као основно гориво, за потребе загревања простора, припрему топле санитарне воде и хране.

За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса обезбедити довољне количине гаса у постојећој градској гасоводној мрежи.

Постојеће, новопланиране и реконструисане стамбене, пословне и мешовите објекте покрити топлотном енергијом путем:

изградње секундарне гасне мреже,

изградње централних гасних котларница већих капацитета са примарним топоводима за више корисника топлотне енергије (са инсталацијама централног грејања) у једном или више блокова, или

гасификација објеката са КМРС које би обарале притисак са 3—6 бар, и

уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици (стану, пословном простору, локалу...) са етажним разводним грејањем, или пак

изградње разводне гасне инсталације са локалним пећима по просторијама.

Због инвестиционих и експлоатационих трошкова и рационализације потрошње топлотне енергије, тежити изградњи што већих, заједничких топлотних извора при чему треба водити рачуна о режиму потрошње топлотне енергије заинтересованих (познатих) потрошача, и то како у временском погледу (стамбено, пословно), врсти преносног медија тако и о појединачном мерењу и обрачу-ну утрошка топлотне енергије.

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

Код реконструкције постојећих топлотних извора — котларница, са припадајућим разводним системима, тежити потпуном искоришћењу постојећих инсталираних капацитета, као и проширењу појединих за потребе новопланираних потрошача који гравитирају овим топлотним изворима ради централизације снабдевања топлотне енергије.

Овим планом је омогућено свим корисницима на овом подручју да се прикључе на гасоводне и топоводне инфраструктуре системе, с обзиром да су ти системи планирани најмање са једне стране блокова, у трасама уличних — јавних површина, чиме су испуњени минимални услови.

Разводни системи (гасоводе и топоводе) унутар блокова се овим планом неће третирати и биће предмет накнадне техничке анализе.

Капацитете нових гасовода и топовода димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи на овом потезу. Капацитети термомашинских инсталација

треба да буду такви да омогуће прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.

Цевоводе водити подземно на минималној дубини укопавања 0,8 м од горње ивице цевовода до околног терена. На местима проласка цевовода испод саобраћајница и паркинга исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења, а на местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима обезбедити минимална растојања. Обезбедити потребна растојања цевовода од зиданих објеката.

Гасификација

Гасоводе пројектовати и извести за пројектовани радни притисак а све у складу са параметрима рада гасовода и посебним условима (Технички услови) власника, односно дистрибутера гаса.

Сваки потрошач мора имати КМРС или МРС.

Кућни мерно-регулациони сет поставити као делимично укопани, на спољним фасадним зидовима (максимални истак ормарића КМРС у односу на фасадну раван не сме бити већи од 50 мм). КМРС на фасади морају бити на таквом месту да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасадну објекта. При избору локације КМРС на фасади објекта мора се водити рачуна о минималним безбедносним растојањима од отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића (растојање од мин. 1,0 м од спољњег габарита КМРС и без отвора изнад у тој ширини фасаде), а све уз сагласност надлежне службе противпожарне заштите и дистрибутера гаса.

За потребе већих потрошача изградити гасне-мерно регулационе станице. МРС изградити на прописно издигнутом темељу, а саму опрему гасне станице сместити у затворену металну кућицу израђену у складу са сигурносним и противпожарним захтевима. Кућицу МРС оградити заштитном оградом (са улазном капијом) на прописном растојању од пешачких стаза и објеката и одговарајуће висине.

Топлификација

На топоводу по потреби предвидети пражњење, одзрачивање, компензацију термичких дилатација као и адекватну термичку изолацију.

Подстанице извести према техничким условима дистрибутера. Температурни режим прилагодити потрошачу и извору топлотне енергије.

Сви елементи и опрема термотехничких инсталација мора бити одговарајућег квалитета у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима.

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

4.2.13. Правила изградње и уређења зелених површина

Висока вегетација представља примарни и основни материјал који даје главно обележје свим категоријама зелених површина. Из практичних и функционалних разлога акценат се мора задржати на високој листопадној вегетацији. Потребно је да се повремено појављују скупине високе зимзелене вегетације којима би се истакле поједине зоне унутар већих слободних површина у окружењу хале и пословних објеката, као и у паркушуми чија површина износи 147.873,00 м².

По ободу комплекса формирати заштитно зеленило укупне површине 57.352,00 м² чије заштитно деловање високе вегетације мора да се употпуни већом употребом жбунасте вегетације. Ову врсту користити и на местима на којима је потребно користити врсте са изразитом покривношћу тла, евентуално на слободним површинама у нагибу, а ради спречавања водне и еолске ерозије.

У оквиру парк шуме мора да се на појединим местима јављају простори предвиђени за разне врсте рекреације попут трим стазе, дичијих игралишта, мањих спортских терена намењених јуниорима или омладинцима, такође и за старије особе, све од природних материјала. Такође је потребно да се на појединим местима оставе слободне површине са опремом за пикнике. Шетне стазе мора

да повезују најкраћом линијом значајне саобраћајне раскрснице по ободу парк шуме, тј. да се до максимума испоштују тенденције пешака. Чак је пожељно да се након оформљења зеленог покривача пар сезона не оформе стазе и да се након формирања тзв. „дивљих стаза“ изврши њихово привођење намени. У близини саобраћајница требало би да се омогући изградња мањих угоститељских објеката. Максимална величина угоститељских објеката је (брutto површина) до 100 м². Такође, минимално растојање између два оваква објекта мора да минимално износи 100 м, док минимално одстојање од саобраћајнице мора да износи 20 м.

Тачно ложирање наведених и сл. садржаја, а који нису у супротности са наменом простора за одмор и рекреацију, биће дато у даљој разради.

У непосредном окружењу стамбених објеката, у оквиру новопланираних блоковских зелених површина предвидети употребу свих врста биљног материјала високе дрвенасте вегетације жбуња, перена и цветница. На свим блоковским слободним просторима, што је око 61.000,00 м², зеленило оформити у пејсажном стилу. У оквиру сваког стамбеног блока мора да је минимално 25% површине под зеленом покривачем. На овим површинама не користе се врсте са отровним деловима хабитуса или врсте које су у колизији са условима средине.

У оквиру новопланираних саобраћајних површина егзистира 31.949,00 м² простора за озелењавање. У зонама раскрсница предвиђају се простори за употребу жбунасте вегетације и сл., док се на деловима слободних површина у оквиру саобраћајница између две раскрснице предвиђа употреба високе дрвенасте вегетације, како је то приказано на синхрон плану тј. карти бр. 9, као и на попречним профилима. Паркинг просторе засенити високом листопадном вегетацијом. Саднице за дрвореде морају имати мин. 2,0 м слободно стабло од кореновог врата до почетка крошње.

Предвиђено је планом да све саобраћајнице у овом насељу већином имају са обе стране дрвореде, како је то приказано на профилима у прилогу овог акта. Приликом

пројектовања поштовати планирана растојања у оквиру саобраћајнице водећи рачуна о прописаном минималном растојању од 0,8 м од других инфраструктурних инсталација (НН вод, атмосферска канализација и сл.).

Избор врста мора бити у складу са условима средине и наменом простора. Све унете саднице морају бити 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. Четинарске саднице морају да имају крошњу формирану од самог тла. У првој години након усадње су неопходне интензивне мере неге, ради постизања што бржег оформљавања зеленог покривача.

Пројектант — инвеститор дужни су да се придржавају важећих Закона, стандарда, правилника и норматива из ове области.

После добијања дозволе инвеститор је обавезан да се обрати Служби за катастар непокретности Републичке геодетске управе — Одељење у Панчеву ради израде протокола о регулацији.

4.2.14. Правила архитектонског обликовања

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.

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 гадском околином: уличном матрицом, доминантном стилском оријентацијом, евентуалним реперима у простору и сл. У том смислу, са посеб-

ном пажњом треба уклапати нове елементе у постојећи простор, нарочито ако у окружењу постоје објекти који представљају грађитељску и културну баштину.

Поштовање изворног архитектонског стила

Приликом градње нових објеката, примена савремених архитектонских стилова треба да се оствари кроз складан естетски однос са пратећим 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 (предвиђења за пешачка кретања) а имају и одређене садржаје намењене јавном коришћењу.

Поштовање градског 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 постоје-

ћим објектима (у виду адаптација, реконструкција, доградњи и сл.) урађене у духу самог објекта али и његовог окружења.

Да би се такав однос према граду, и његовим насељима, 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).

У сваком 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.

Употреба корективног зеленила

Зеленило је, у сваком случају, важан елемент градског 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 саглашени и уједначени 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.

Третман модерне и савремене архитектуре

Објекти модерне и савремене архитектуре могу се третирати двојачко: као постојећи објекти код којих постоји потреба за врше-

њем одређене интервенције или као будући — нови објекти који треба да буду спона између других постојећих објеката. У оба случаја проблематику око начина на који треба извршити међусобно усаглашавање постојећег и новог треба решавати спровођењем пажљиве архитектонско урбанистичке анализе пре било какве интервенције на терену.

Генерално, треба тежити унапређењу комуникативности и уређености простора кроз активирање зоне приземља објеката новим (одговарајућим) садржајима, очување и унапређење функција објеката у контексту локације и сл.

Што се тиче примене обликовно-архитектонских урбанистичких поступака у третирању објеката модерне и савремене архитектуре, треба поштовати следеће принципе:

— неутралност

Надградњу или доградњу новог дела на постојећем објекту извршити тако да изворни волумен, архитектура и карактер објекта остану препознатљиви а нови делови буду повучени и урађени уздржано и ненаметљиво.

— маниризам

Ако се надградња или доградња раде тако да се врши промена волумена постојећег објекта, онда то треба да буде урађено коришћењем истоветне архитектонике и материјализације.

— транспозиција

Када се надградња или доградња ослања на постојећи објекат, треба применити принципе и елементе композиције са тог објекта, исте или сличне материјале, стилизовану секундарну или терцијалну пластику и сл.

— модернизацију

Модернизација подразумева давање савременијег (и примеренијег) изгледа постојећем објекту, односно преобликовање фасаде, када се чува само волумен зграде а

архитектура и материјализација се остварују у духу времена у којем се интервенција ради.

— контрастирање

Контрастирање је поступак надградње или доградње новог дела постојећег објекта или предузимање друге грађевинске интервенције на објекту, на начин да изворни објекат остане препознатљив а да нови делови буду у другачијем архитектонском маниру и материјализацији.

— други архитектонско урбанистички поступци

Као интервенције на објекту или у простору, могу бити примењени и други архитектонско-урбанистички поступци, под условом да представљају креативан и савремен допринос формирању архитектонских и урбаних целина.

4.2.15. Правила за обнову и реконструкцију објеката

— Постојећи објекти у овој зони могу се тотално или делимично реконструисати, доградити и адаптирати, или потпуно порушити и изградити, са истим варијантама грађње који су наведени и односе се на планиране објекте.

— За све радове на постојећим објектима који нису објекти породичног становања потребно је да инвеститор у фази израде пројектне документације прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковног удружења.

— Постојећи објекти могу мењати намену у складу са потребама власника и условима овог Плана.

— На постојећим вишепородичним објектима планирана је могућност доградње поткровља са косим кровом како би се постојећи равни кровови прерадили у косе кровове и елиминисао проблем одржавања равних кровова. Том приликом дозвољава се да се „укровљавање“ изврши ИСКЉУЧИВО једном новом стамбеном етажом (поткровље).

— На постојећим породичним стамбеним објектима могућа је адаптација таванског у стамбени простор уколико за такву адаптацију постоје просторне могућности, и уколико објекат тада неће прећи максимално дозвољену спратност, дефинисану овим Планом. Дозвољава се надзиђивање назидка до максималне висине од 2,20 м због изградње поткровља за стамбену, односно пословну намену, као и надзиђивање спратних етажа. За све наведене радње неопходна је претходна провера статичке исправности објекта.

— У постојећим вишепородичним објектима предвиђена је и могућност адаптације стамбеног простора, односно промена намене постојећег стамбеног у пословни простор.

— Планом је предвиђено задржавање свих постојећих објеката са постојећом наменом који испуњавају услове за опстанак на постојећим парцелама.

— Постојећи породични стамбени објекти се могу тотално или делимично реконструисати тако да остану у оквиру постојећих габарита, спратности и намене, као и да могу проширити своје габарите и повећати спратност и мењати намену у зависности у којој се зони градње, односно који су важни урбанистички параметри за конкретну локацију.

— Овим Планом дата је могућност да се постојећи породични стамбени објекти могу реконструисати и у колективне стамбене објекте под истим условима који важе за изградњу нових вишепородичних стамбених објеката.

— Постојећи индивидуални стамбени објекти могу се реконструисати тако да по својој будућој намени буду искључиво пословни објекти под истим условима који се односе и важе за изградњу нових објеката.

— Постојећи породични стамбени објекти који имају више власника, не могу се парцијално реконструисати у складу са појединачним жељама и потребама сваког власника понаособ, већ се објекат може реконструисати искључиво као јединствена архитектонска целина уважавајући и остале услове овог Плана.

— У постојећим вишепородичним стамбеним објектима предвиђена је и могућност адаптације стамбеног у пословни простор уколико просторне могућности то дозвољавају, односно уколико функционисање планираног пословног простора нема негативног утицаја на живот станара у згради.

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. Исте мере заштите и безбедности важе и приликом градње нових објеката.

Правила 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.

— надградња нових етажа

На простору обухваћеном овим Планом, на објектима који већ имају кос кров, није дозвољена надградња нових етажа.

Код таквих објеката је дозвољена интервенција унутар површине таванског простора (са променом висине назидака и других геометријских својстава крова) у циљу добијања новог корисног простора — уз формирање само једне корисне поткровне етаже (поткровља).

Није дозвољено, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формирање поткровља у више нивоа, али је дозвољено остваривање дуплекс станова у поткровљу.

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

— енергетска санација зграде

Енергетска санација постојећих објеката 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.

— преграђивање пасажа и јавних пролаза у унутрашњост блока

Није дозвољено затварање постојећих пролаза и пасажа која воде ка унутрашњости блокова и заједничких дворшта. Они се задржавају као пешачке комуникације, за приступ интервентних возила и за проветравање блокова.

— 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 новог дела зграде

Под доградњом се подразумева проширење основе постојећег објекта.

Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним парцелама, а нарочито водити рачуна о статичким могућностима предметног и суседних објеката и тла. Такође, не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама.

За дограђене објекте важе сва правила као и за изградњу нових објеката.

— 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 дворшном 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 који регулишу ову област.

— затварање отворених тераса, балкона, лоџа

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

— да су испоштвана 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 испоштвана правила о минималним растојањима објеката и општа правила о доградњи,

— да интервенцијом, ни на који начин, неће бити угрожени остали станари предметног објекта као ни они у суседним објектима.

4.2.16. Очување природних и културних вредности

4.2.16.1. Очување природних вредности

Од природних добара на територији обухвата плана нема значајнијих природних вредности које су заведене у Црвену књигу заштићених врста за територију Републике Србије. Узимајући у обзир да је град Панчево еколошка црна тачка Европе потребно

је да се приликом реализације свега наведеног у овом Плану строго води рачуна да се до максимума задрже све саднице високе и ниске вегетације, уколико је то могуће, јер позитивно утичу на пречишћавање ваздуха, гла и вода, а стварају својим присуством и хуманију средину.

4.2.16.2. Заштита непокретних културних добара

Непокретна културна добра на овом простору су поред основне традиционалне градске матрице (мрежа улица и градских блокова), и појединачни архитектонски објекти и амбијенталне целине који су заштићени или је покренут поступак установљавања заштите и проглашавања за културно добро у складу Закона о културним добрима („Службени лист РС” бр. 71/94).

Ставови овог Плана, кад је у питању традиционална градска матрица, дати су у претходним поглављима, односно у Правилима уређења и Правилима грађења, где се инститира на очувању традиционалне градске матрице као и да поједини вредни објекти буду инспиративни за будуће пројектанте у циљу остваривања једне од најзначајнијих карактеристика сваког добро осмишљеног градског амбијента а то је „јединство различитости”.

Правила уређења као и Правила градње одређена овим Планом упућују да се према наведеним културно-историјским добрима посебно пажљиво поступа када су у питању било какве грађевинске интервенције.

У циљу максималне заштите непокретних добара свака градитељска активност биће посебно обавезујућа условима које ће прописати надлежна институција за ову област.

4.2.16.3. Заштита визура

Обзиром да је Панчево равничарски град, тешко је сагледати његову панораму, осим са мостова преко Тамиша. Међутим, град има добру сагледљивост са пешачког нивоа, када се визуре пружају далеко низ улицу.

Овај потенцијал свакако треба искористити наглашавајући реперне објекте на одређеном правцу, градећи складан низ објеката дуж улице — водећи рачуна о њиховој усклађености (у погледу стилске обраде, материјализације, висине и волумена објекта, облика крова и сл.), пажљиво и промишљено примењујући и одређене различитости које ће бити акценти у простору, дајући му на тај начин, особеност и карактер.

Посебну пажњу треба посветити амбијенталним целинама, тако што ће се омогућити њихова добра сагледаност — дању кроз ослобођене визуре низ доминантне пешачке правце а ноћу одговарајућом расветом.

Нови објекти се морају уклопити у амбијент тако да га складно обогате новим визуелним сензацијама, не нарушавајући притом оне већ постојеће.

4.2.17. Услови за кретање хендикепираних лица

Јавне, саобраћајне и пешачке површине у простору обухваћеним Планом (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 Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС” број 18/97).

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

4.2.18. Правила и мере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије

Велики проблеми око обезбеђивања довољних количина енергије из горива чији су ресурси практично необновљиви (тј. обновљиви, али су за то потребне хиљаде година) и чија експлоатација доводи до трај-

ног визуелног (пејзажи) али и суштинског (биолошког и микроклиматског) нарушавања природе, довели су до потребе за трагањем за таквим изворима енергије чије коришћење неће имати штетне последице за човечанство.

Током прошлог (двадесетог) века вршена су многобројна испитивања разних извора енергије који су, због тога што су били неуобичајени и (још увек) нестандартни, названи „алтернативни“; а захваљујући чињеници да се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже, и „обновљиви“.

Групу ових енергената чине: соларна енергија, енергија ветра, воде и биомасе.

Међутим, потенцирање коришћења обновљивих извора енергије није довољно. Потребно је водити рачуна о економичној потрошњи свих облика енергије, едуковати становништво и сл., а на државном нивоу дефинисати препоруке али и увести бенефиције и олакшаце за оне који се определе за овакав вид штедне и бриге о природи.

Правила и мере које кроз овај План могу да допринесу већем коришћењу алтернативних извора и уштеду енергије су следеће:

1. код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова — ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих слојева накнадне изолације буде до 6 цм унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа).

2. код постојећих објеката дозвољено је накнадно формирање стаклених веранди (соларијума) ако су стакленом површином оријентисани на југ или са отклоном не већим од 30° у односу на југ — уколико се пројектним елаборатом докаже остваривање значајне уштеде у потрошњи енергије, затим, ако просторне околности то омогућавају и ако то није у супротности са другим прописима али и мерама овог Плана које регулишу изградњу, реконструкцију, заштиту об-

јеката и амбијенталних целина, уређење површина, улепшавање града и сл.

3. приликом формирања услова за изградњу нових објеката потребно је омогућити коришћење алтернативних извора енергије и то тако да се, предметном градњом, иста могућност не умањи постојећим објектима, односно, другим планираним објектима, али и поштујући прописе и мере овог Плана — како је то наведено у претходном ставу.

4. уколико је пројектном документацијом потврђена ефикасност соларијума за уштеду енергије за грејање објекта, површина соларијума једнака површини стакла на соларијуму не рачуна се код индекса изграђености и процента заузетости парцеле,

5. одавање топлоте треба смањити стриктно применом важећих прописа који се одnose на ту област,

6. пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени (поштујући прописе и мере овог Плана, како је наведено у 2. ставу) — у случају да су ови уређаји одобрени кроз урбанистичко-техничке услове као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони грејања смањује осунчање између 9 и 15 сати за више од 20%,

7. све мере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије могу непосредно да се одобравају на основу стручно припремљеног техничког решења а у складу са претходним условима — а ако ти уређаји превазилазе обим потреба стандардног домаћинства (или мањег пословног простора), потребно је обезбедити усклађивање кроз посебне урбанистичко-техничке услове,

8. на погодно постављеним парцелама и објектима могу се одобрити и други облици коришћења алтернативних извора и уштеде енергије, уколико не делују штетно на суседни простор у било ком смислу (визуелно, физички и сл.).

4.2.19. Заштита и унапређење животне средине и заштита од елементарних непогода и ратних разарања

Стратегија заштите животне средине у овом Плану заснива се на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора приобалног појаса намени и изградње нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење Плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефикасност спровођења мера заштите.

Мере за смањење загађености животне средине утврђују се кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, побољшање ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине и кроз укључивање јавности у доношење одлука по питањима заштите животне средине.

Пројектант-инвеститор је дужан да се придржава свих позитивних Закона, Прописа, Правилника, норматива и стандарда који регулишу пројектовање и изградњу објеката, као и Правилника о граничним вредностима, методама мерења емисије, критеријума за успостављање мерних места и евиденцију података.

4.2.19.1. Заштита вода и земљишта

Кроз посебан програм утврдити проблеме угрожавања квалитета животне средине у подручју приобалне зоне и центра, са предлозима мера заштите животне средине од загађивача и успостављања система мониторинга квалитета земљишта и подземних вода.

У оквиру организованог прикључења комуналног отпада неопходно је уредити посебна места за постављање судова и контејнера за отпатке. По могућству увести примарну сепарацију отпадака на месту настајања, увођењем сета од најмање пет судова.

Посебну пажњу обратити на уређење и одржавање зоне уз Тамиш, кроз:

— површинско уређење терена и његово одржавање;

— забрану употребе вештачких ђубрива и хемијских средстава у зеленом појасу уз реку;

— забрану транспорта опасних и штетних материја кроз центар града;

— редовну контролу наменског коришћења земљишта;

— контролу одвода отпадних вода из објеката, као одвода површинских вода са платоа и паркинг површина, за које је потребно одрадити предтретман по важећим прописима. Тако делимично третиране отпадне воде требало би усмерити према планираном постројењу за третман отпадних вода како би се избегло уливање тих вода у реку Тамиш.

4.2.19.2. Заштита ваздуха

Наставком реализације програма топификације и гасафикације обезбедити смањење емисије из индивидуалних ложишта. Посебним програмом штедње и ефикаснијег коришћења енергије у домаћинствима и зградама обезбедити услове за развој производње квалитетних изолационих материјала и грађевинске столарије, укључујући и подстицајне услове за њихову набавку и уградњу у постојеће и нове зграде.

Потенцијални загађивачи треба да емисије загађујућих материја сведу у прописане оквире одговарајућим техничко-технолошким и другим мерама. Имајући у виду постојеће стање нарочиту пажњу треба посветити смањењу емитовања прашине, јер се суспендоване честице у ваздуху сматрају најпогубнијим по људско здравље, а негативно утичу и на климу.

Ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима. Кроз посебан пројекат обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине у складу са европском праксом и стандардима.

На основу локалних потенцијала за коришћење обновљивих облика енергије (сунчева енергија, геотермална енергија, ветар) одговарајућим програмима треба стимулисати употребу ових извора енергије као битну компоненту одрживог развоја града.

4.2.19.3. Заштита од буке

Присуство буке се мора одговарајућим изолационим, апсорпционим, техничким и организационим мерама, укључујући и мере регулације саобраћаја свести у оквиру дозвољене законом и одговарајућим важећим правилницима.

Потребно је читаво подручје обухваћено Планом обогатити зеленилом како је то приказано на плану озелењавања (травњацима, дрворедом, групацијама зеленила) које ће смањити ниво буке, естетски, визуелно и еколошки оплеменили простор, унапредити укупан амбијент, побољшати микроклиму и општи визуелни утисак простора.

Обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система праћења нивоу буке у складу са европском праксом и стандардима.

Мере заштите од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору обухваћеним планом потребно је при њиховом пројектовању и извођењу узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.) све у складу са позитивним законским прописима.

4.2.19.4. Заштита од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидранском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а све у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС” бр. 37/88 и „Службени гласник РС” бр. 53/93, 67/93 и 48/94) и Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ” број 30/91).

4.2.19.5. Заштита од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће се бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на територији обухваћеној Планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити — заменити, обзиром да они представљају потенцијалну опасност по здравље грађана.

4.2.19.6. Заштита од земљотреса

Територија Панчева спада у ред средње зоне сеизмичке угрожености. Лежи на умереном турском подручју на коме катастрофалних потреса није било, али се, исто тако, не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси чији би максимални интензитет износио 7,0 МСК и малом вероватноћом 8,0 МСК скале.

Основна мера заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредљивости територије, уграђене су планском решењу.

С обзиром да се ради о подручју густог урбаног ткива веома је важно дефинисати све безбедне површине на слободном простору (паркови, тргови, игралишта) које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва.

4.2.19.7. Заштита од ратних разарања

Обезбеђење развоја града у мирнодопским условима и усклађење свих просторних елемената развоја са потребама одбране представља првенствено усаглашавање привидно дивергентних интереса и циљева просторног развоја „цивилног” и „војног” сегмента. Битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите је обавеза усклађивања принципа уређења простора са становишта оптималног мирнодопског развоја са принципом уређења простора за обезбеђење ефикасне одбране и заштите.

Одбрамбени систем обухвата и цивилну директно утиче на просторно уређење територије. Мере заштите, од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у свим просторним решењима (намена површина, техничка решења и инфраструктури, мрежа објеката друштвеног стандарда, распоред слободних и зелених површина и др.), као превентивне мере које утичу на смањење повредности појединих објеката, комплекса и простора на територији Плана.

У том смислу, саставни део Елабората овог регулационог плана је и Одлука о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Панчево са реонима угрожености и одређеним врстама и обимом заштите у тим реонима, донета од стране Општинског штаба цивилне заштите Панчево, на основу члана 83. Закона о одбрани Републике Србије („Службени гласник РС” бр. 45/91, 58/91, 53/93, 67/93 и 48/94) и члана 10. Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите („Службени гласник РС” број 21/92), која гласи:

1. Овом Одлуком Општински штаб цивилне заштите Панчево у складу са Планом одбране Републике Србије и у складу са чланом 8. Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите, утврђује реоне угрожености и уређује изградњу склоништа и других заштитних објеката за потребе склањања људи, материјалних и културних добара у општини, где се прецизирају услови градње заштитних објеката у угроженим реонима и дефинише отпорност заштитних објеката.

2. У складу са Процесом угрожености и могућности за заштиту и спасавање од ратних дејстава и других несрећа и опасности у миру и рату, Панчево је сврстано у први степен угрожености где се заштита становништва планира у двонаменским склоништима основне заштите (обим заштите 100 кПа) и то у најугроженијим реонима:

б. индустријски објекти, било да су лоцирани у граду или ван града;

ц. вишепородичне стамбене зграде, објекти јавних служби (школе, болнице, објекти, биоскопи и др.) и саобраћајни објекти (железничка и аутобуска станица и др.).

У наведеним реонима где се планира заштита становништва у склоништима основне заштите, породична склоништа планирају се као склоништа допунске заштите (обим заштите 30 кПа).

У осталим објектима који нису споменути у тачки 2. ове Одлуке а граде се у ширем центру града, планира се заштита у двонаменским склоништима допунске заштите (Обим заштите 50 кПа).

У свим осталим реонима града, заштита становништва планира се у заклонима који се граде у случају непосредне ратне опасности и у рату.

3. У осталим објектима који нису споменути у тачки 2. ове Одлуке, а граде се у овим реонима, планира се заштита у двонаменским склоништима допунске заштите (обим заштите 30 кПа). У осталим насељеним местима општине Панчево, заштиту становништва планирати у заклонима који се граде у случају непосредне ратне опасности и у рату.

За индустријске објекте, колективне стамбене зграде и објекте јавних служби који се граде у овим насељима, заштита се планира у двонаменским склоништима допунске заштите (обим заштите 30 кПа).

6. У реону где се заштита становништва планира у заклонима који се граде у случају непосредне опасности и у рату, у миру се планира њихова локација, капацитет, снаге и средства која треба обезбедити оспособити за њихову изградњу.

7. Изградњу заклона наређује Општински штаб цивилне заштите Панчево.

4.2.20. Посебни услови за изградњу објеката

Посебни услови за изградњу објеката на овом простору издаваће се само у случајевима када се буду захтевале интервенције на појединачним објектима у оквиру амбијенталних целина, који су под заштитом, односно у поступку заштите као културно-историјско наслеђе, као и у случајевима када

се захтева изградња објеката који нису описани у претходним поглављима овог Плана, а за које се утврди да они својим постојањем немају никакав негативан утицај по било ком основу на своје непосредно и шире окружење.

4.2.21. Услови и мере за спровођење плана

Након усвајања Плана детаљне регулације од стране Скупштине општине Панчево и његовог објављивања у „Службеном листу општине Панчево“, стварају се услови да се на начин и по поступку предвиђеним Законом:

- израде урбанистички пројекти за локације предвиђене овим Планом, тачније, за све јавне површине и јавне објекте од општег интереса (осим хале);
 - израде урбанистички пројекти за парцелацију и препарцелацију, као и за исправку граница парцела у зависности од потреба;
 - спровођење поступка експлоатације и утврђивање општег интереса за експропријацију;
 - формирају парцеле на терену;
 - издаје извод из Плана;
 - промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште;
 - изради идејни пројекат;
 - прибави одобрење за изградњу објеката;
 - изради пројекат припремних радова;
 - изради главни пројекат, извођачки пројекат;
 - прибавља употребна дозвола.
- изврши 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 и паркинг озељењавање.

5. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП „Дирекција“ као и овлашћено лице Скупштине општине Панчево, 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 општине Панчево.

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

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

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

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

Након усвајања од стране Скупштине општине Панчево, План се објављује у „Службеном листу општине Панчево“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ: 1-01-06-72/2006

Панчево, 27. новембар 2006. године

Председник
Милан Бабић, с. р.

291

На основу члана 8. става 3. Одлуке о ауто такси превозу („Службени лист општине Панчево” број 9/06) и члана 39, 41. и 81. став 2. Статута општине Панчево („Службени лист општине Панчево” бр. 6/02, 11/05 и 19/06), Председник општине Панчево, дана 5. децембра 2006. год., по прибављеном мишљењу Општинског већа општине Панчево, донео је

П Р А В И Л Н И К

О ПРОГРАМУ И НАЧИНУ ПОЛАГАЊА ИСПИТА ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ ТАКСИ ПРЕВОЗА

I — ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим правилником утврђује се програм и начин полагања испита о познавању територије Панчево и прописа из области ауто-такси превоза путника (у даљем тексту: испит).

Програм испита саставни је део овог правилника.

Члан 2.

Испит, према одредбама овог правилника, може полагати лице (у даљем тексту: кандидат) које има возачку дозволу „Б” категорије најмање 5 (пет) година.

Испит се полаже за добијање сертификата о познавању територије општине Панчево и прописа из области ауто-такси превоза путника.

Сертификат из става 2. овог члана може се користити само у поступку добијања такси дозволе у складу са Одлуком о ауто-такси превозу.

II — ПРОГРАМ ЗА ПОЛАГАЊЕ ИСПИТА

Члан 3.

Програм испита обухвата следеће области:

- 1) познавање територије општине Панчево,
- 2) познавање општих прописа који регулишу делатност такси превоза путника,
- 3) познавање прописа који регулишу безбедност саобраћаја на путевима, превоз у друмском саобраћају и такси превоз.

III — НАЧИН ПОЛАГАЊА ИСПИТА

Члан 4.

Испит се полаже пред Комисијом за полагање испита о познавању територије општине Панчево и прописа из области ауто-такси превоза путника (у даљем тексту: Комисија), коју на предлог Секретаријата за привреду и приватно предузетништво и Секретаријата за комуналне, стамбене, грађевинске послове и урбанизам образује Председник општине Панчево на период од две године.

Комисија се састоји од председника и два члана.

Председник и чланови Комисије су испитивачи за одређене области из Програма полагања испита.

Председнику, члановима Комисије припада накнада за рад у Комисији.

Висина накнаде из става 4. овог члана одређује се решењем о образовању Комисије.

Члан 5.

Председник и чланови Комисије морају имати најмање високу школску спрему из области коју испитују.

Члан 6.

Административно-стручне и техничке послове везане за полагање испита обавља организациона јединица Општинске управе надлежна за послове привреде (у даљем тексту: организациона јединица).

Члан 7.

Организациона јединица по потреби најмање три пута годишње расписује оглас у локалним новинама, на који се могу пријавити заинтересовани за полагање испита.

Оглас из става 1. овог члана садржи нарочито: предмет огласа; датум и место полагања испита; назнаку да се пријава подноси организационој јединици; рокове за доношење пријава, садржину пријаве; доказе који се подносе уз пријаву; износ трошкова полагања стручног испита; број рачуна на који се уплаћује износ трошкова полагања испита и друге податке.

Члан 8.

Висина накнаде за полагање испита о познавању територије општине Панчево и прописа из области ауто-такси превоза износи 3.000,00 динара и уплаћиваће се на рачун буџета Општине Панчево.

Кандидат је дужан да на име накнаде за полагање испита уплати износ из става 1. овог члана на рачун број: 840-745 151 843-03, са позивом на број: 61-226-74515116 по моделу 97.

Висина накнаде за полагање испита утврђена ставом 1. овог члана мења се једанпут годишње и то у поступку утврђивања буџета Општине за наредну годину.

Изузетно, висина накнаде за полагање испита утврђена ставом 1. овог члана може се изменити у случају доношења, односно измене закона или другог прописа којим се уређују изворни приходи јединице локалне самоуправе.

Члан 9.

Писана пријава кандидата за полагање испита садржи:

- 1) име, очево име и презиме;
- 2) датум и место рођења;
- 3) јединствени матични број;
- 4) податке о пребивалишту;
- 5) податке о томе који пут полаже испит.

Члан 10.

Уз пријаву из члана 9. овог правилника кандидат прилаже:

- 1) извод из матичне књиге рођених, фотокопију личне карте и пријаву стана;

- 2) оверену фотокопију возачке дозволе „Б” категорије;
- 3) доказ о уплати средстава на име трошкова полагања испита.

Члан 11.

Кандидату који не испуњава услове прописане у члану 2. овог правилника или који уз пријаву не приложи доказе из члана 10. овог правилника, неће се одобрити полагање испита.

Члан 12.

Полагање испита обавља се, по правилу, у току једног дана.

Испит се полаже усмено.

Председник Комисије, пре полагања испита, утврђује идентитет сваког кандидата увидом у његову личну карту или пасош.

Испит не може полагати кандидат који нема личну карту или пасош код себе. Такав кандидат се удаљује са испита, а податак о томе уноси се у записник.

Члан 13.

Ако се кандидат на испиту служи недозвољеним средствима (коришћење уџбеника, бележака, мобилних телефона, и др.), Комисија ће удаљавати кандидата са испита. У том случају сматра се да кандидат није положио испит.

Члан 14.

Испит се састоји из три предмета:

1. познавање општих прописа;
2. познавање прописа који регулишу безбедност саобраћаја на путевима, превоз у друмском саобраћају и такси превоз;
3. познавање територије општине Панчева.

Члан 15.

О полагању испита води се записник.

Записник садржи: име, презиме и пребивалиште кандидата; састав Комисије и име

и презиме испитивача; место, дан и час полагања испита; питања; и оцену из сваког предмета и коначан успех кандидата, податке о одлагању или одустанку од испита и друге податке од значаја за полагање испита.

Записник о току испита води један од чланова Комисије.

Записник потписују председник и чланови Комисије.

Члан 16.

По завршеном испиту Комисија оцењује целокупан успех кандидата.

Кандидат је положио испит када је оцењен са оценом „положио“.

Председник Комисије јавно саопштава кандидатима и резултат испита.

Кандидат који није положио може поново полагати у првом наредном року.

Члан 17.

На молбу кандидата Комисија може започети испит да одложи до два месеца, ако је кандидат због болести или других оправданих разлога спречен да полаже испит у утврђеном року.

Уз молбу за одлагање испита кандидат је дужан да приложи доказе.

Члан 18.

Ако кандидат не приступи полагању испита у време одређено за полагање испита, пре почетка испита изјави да од испита одуштаје и када не приступи полагању у року за који је испит одложен, сматра се да није положио испит.

Члан 19.

Кандидат који сматра да његов успех није правилно оцењен има право да у року од двадесет четири часа после саопштењег успеха писано приговори Комисији.

Комисија је дужна да о приговору одлучи у року од три дана од дана пријема приговора.

Члан 20.

Ако усвоји приговор, Комисија може да понови испит из једног или свих предмета или да преначи раније дату оцену.

Члан 21.

На основу записника о полагању испита, кандидату који је положио испит, организациона јединица издаје сертификат о положеном испиту, у року од седам дана од дана полагања испита.

Сертификат из става 1. овог члана садржи:

1. назив органа који издаје сертификат;
2. пропис на основу којег се издаје;
3. назив Комисије пред којом је кандидат полагао испит;
4. име, презиме, датум и место и место рођења кандидата;
5. пребивалиште кандидата;
6. датум и место полагања испита;
7. регистарски број евиденције;
8. датум и место издавања сертификата;
9. потпис председника Комисије у левом доњем углу и
10. потпис руководиоца радника организационе јединице у десном доњем углу оверен печатом организационе јединице.

Члан 22.

Евиденцију лица која су полагала испит води организациона јединица.

Евиденција из става 1. овог члана садржи регистарски број евиденције, као и податке о кандидату и то: име и презиме, годину и место рођења, пребивалиште, датум полагања испита, као и податке о успеху на испиту и датуму издавања сертификата.

Члан 23.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Панчево“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ПАНЧЕВО
ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ
БРОЈ: I-03-020-1/2006-1058

Панчево, 5. децембар 2006. године

Председник општине
Србан Миковић, с. р.

292

Председник општине Панчево, дана 5. децембра 2006. године, поступајући по Меморандуму о разумевању од 10. јуна 2005. године, који је потписан између Програма људских насеља Уједињених нација УН — ХАБИТАТ и општине Панчево, са циљем да се, између осталог, приступи оснивању Управног одбора Програма становања и трајне интеграције избеглица у Србији — СИРП, ради праћења имплементације активности Програма на локалном нивоу, на основу чланова 39, 41. и 81. став 2. Статута општине Панчево („Службени лист општине Панчево” број 6/02, 11/05 и 19/06), донео је

РЕШЕЊЕ

О ОСНИВАЊУ УПРАВНОГ ОДБОРА ПРОГРАМА СТАНОВАЊА И ТРАЈНЕ ИНТЕГРАЦИЈЕ ИЗБЕГЛИЦА У СРБИЈИ — СИРП НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

I

Оснива се Управни одбор Програма становања и трајне интеграције избеглица у Србији — СИРП на територији општине Панчево (у даљем тексту: Управни одбор), ради праћења имплементације активности Програма људских насеља Уједињених нација УН — ХАБИТАТ на локалном нивоу, у следећем саставу:

председник

1. СУЗАНА ЈОВАНОВИЋ, члан Општинског већа општине Панчево,

чланови

2. МИЛАН ДУДИЋ, директор Јавног предузећа „Општинска стамбена агенција” Панчево,

3. АНГЕЛИНА ПЕРДУХ, секретар Секретаријата за финансије Општинске управе општине Панчево,

4. ЕНИСА АГОВИЋ ХОТИ, в.д. секретара Секретаријата за комуналне, стамбене, грађевинске послове и урбанизам Општинске управе општине Панчево,

5. МАРТИН БАЈЗА, секретар Секретаријата за јавне службе и социјална питања Општинске управе општине Панчево,

6. ЗОРАН АЛБИЈАНИЋ, директор Центра са социјални рад „Солидарност” Панчево,

7. ЗОРАН ГРАОВАЦ, управник Центра за избеглице Панчево.

II

Задатак Управног одбора је да прати имплементацију активности Програма људских насеља Уједињених нација УН — ХАБИТАТ на локалном нивоу, под називом „Програм становања и трајне интеграције избеглица у Србији — СИРП”, одобрава кључна питања која се односе на ове активности и извршава друге обавезе у складу са Меморандумом о разумевању од 10. јуна 2005. године.

III

Стручне и административно-техничке послове за Управни одбор обавља Општинска управа општине Панчево — Секретаријат за финансије, Секретаријат за комуналне, стамбене, грађевинске послове и урбанизам и Секретаријат за јавне службе и социјална питања.

IV

Ово решење ступа на снагу даном доношења и објавиће се у „Службеном листу општине Панчево”.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ПАНЧЕВО
ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ
БРОЈ: I-03-020-1/2006-1059

Панчево, 5. децембар 2006. године

Председник општине
Србан Миловић, с. р.

САДРЖАЈ

Ред. бр.	ПРЕДМЕТ	Стр.	Ред. бр.	ПРЕДМЕТ	Стр.
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО			291. Правилник о програму и начину полагања испита за обављање делатности такси превоза — — — — 740		
290.	План детаљне регулације подручја Мали рит у Панчеву — — — —	685	292.	Решење о оснивању Управног одбора Програма становања и трајне интеграције избеглица у Србији — СИРП на територији општине Панчево — — — — — — — —	743
ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО					

ИЗДАВАЧ: Општинска управа Општине Панчево, 26000 Панчево, Трг краља Петар I 2—4
 Поштански фах 122 — Телефони: начелник 344-422/248 — Рачуноводство 344-422/222,
 Уредник ДАНИЈЕЛА ЕРДЕЉАН — МИЛОШЕВИЋ телефон: 341-321 344-422/230
 Жиро рачун: 840-104-640-03 — извршење буџета општине Панчево код Управе за трезор,
 филијала Панчево.

СЛОГ И ШТАМПА: Штампарија „6. октобар“ а.д. — Панчево, др Касапиновића 11