



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ПАНЧЕВО

Секретаријат за заштиту животне средине, урбанизам,  
грађевинске и стамбено-комуналне послове

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЦЕЛИНА 2  
СТРЕЛИШТЕ СА ХИПОДРОМОМ И  
ВОЈЛОВИЦА СА ТОПОЛОМ  
у насељеном месту Панчево**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ПАНЧЕВО  
СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВО

Председник Скупштине града Панчева: \_\_\_\_\_

Тигран Киш

Број:  
Дана:

Обрађивач :



**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“  
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање  
Панчево**

Одговорни урбаниста:

**Душица Черницин,**  
дипл.инж.арх.  
број лиценце: 200 1009 07

Директор :

**Гордана Денчић-Кушљић,**  
дипл.инж.грађ.

Назив планског документа

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЦЕЛИНА 2 СТРЕЛИШТЕ СА ХИПОДРОМОМ  
И ВОЈЛОВИЦА СА ТОПОЛОМ  
у насељеном месту Панчево**

Наручилац



**ГРАД ПАНЧЕВО**

Градоначелник

**Весна Мартиновић**

Носилац израде Плана

**Секретаријат за заштиту животне средине,  
урбанизам, грађевинске и стамбено-  
комуналне послове**

Обрађивач Плана



**ЈП “Дирекција“ Панчево**

Директор

**Гордана Денчић-Кушљић, дипл.инж.грађ**

Број предмета

**51-10/2010**

Одговорни урбаниста

**Душица Чернин, дипл.инж.арх.**  
*број лиценце: 200 1009 07 (одг. урбаниста)*

Стручни тим

**сектор за правне послове**

**Слађана Фератовић, дипл.правник**

**архитектура**

**Тамара Тасић, дипл.инж.арх.**  
**Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.**

**геодезија**

**Гордана Цветић, дипл.инж.геод.**  
**Петар Јованов, дипл.инж.геод.**

**водовод и канализација**

**Петар Петровић, дипл.инж.грађ.**

**саобраћај**

**Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.**

**термоенергетика**

**Бранка Марић, дипл.инж.маш.**

**електроенергетика**

**Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.**

**зеленило**

**Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.**

**просторно планирање**

**Вера Марковић, дипл. пр. планер**

**животна средина**

**Иван Зафировић, дипл.социолог**  
*(специјалиста еко менаџмента)*

**становништво**

**Владимир Вукајловић, дипл.социолог**

**Техничка подршка**

**водећи техничар**

Лепосава Ракита, *техн.арх.*

**тим**

Гордана Коцић, *техн.арх.*  
Гордана Пешић, *техн.геод.*

**Руководилац Службе за урбанистичко и просторно планирање и пројектовање**

Ђурица Доловачки, *дипл.пр.план.*

**Руководилац Службе за планирање инфраструктуре**

Бранка Марић, *дипл.инж.маш.*

**Руководилац Службе за регулативу**

Наташа Митрески, *дипл.инж.арх.*

**Руководилац Сектора за урбанистичко и просторно планирање и пројектовање**

Петар Петровић, *дипл.инж.грађ.*

**Директор**

Гордана Денчић-Кушљић, *дипл.инж.грађ.*



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Душица Ж. Черницин**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 0704972865084

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1009 07**



У Београду,  
8. новембра 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац  
дипл. грађ. инж.

**САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА**

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**УВОД**

**А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

<b>A1</b>	<b>ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА</b> , стр. 9
-----------	--

**Б - ПЛАНСКИ ДЕО**

<b>Б0</b>	<b>ПОЈМОВНИК</b> , стр. 15
-----------	----------------------------

<b>Б1</b>	<b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b> , стр. 21
-----------	----------------------------------

- Б1.1. Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена**, стр. 21
  - Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина, стр. 21
  - Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама, стр. 21
  - Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља, стр. 25
  
- Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте**, стр. 26
  - Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене, стр. 26
    - Б1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена, стр. 35
  - Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене, стр. 36
    - Б1.2.3.1. ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА, стр. 36
  - Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене, стр. 52
    - Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине, стр. 52
    - Б1.2.4.2. Јавне зелене површине, стр. 57
    - Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура, стр. 59
    - Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура, стр. 61
    - Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура, стр. 68
  
- Б1.3. Потребан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање дозвола**, стр. 77
  
- Б1.4. Услови и мере заштите и ефикасности**, стр. 78
  - Б1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина, стр. 78
    - Б1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа, стр. 78
    - Б1.4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови, стр. 79
    - Б1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа, стр. 79
  - Б1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи, стр. 79
  - Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње, стр. 82
  - Б1.4.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности, стр. 82

**Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**, стр. 83

- Б2.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене**, стр. 83  
Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката остале намене, стр. 85  
**ЗОНА СТАНОВАЊА**  
**Б2.2. Становање у компактном градском блоку С1**, стр. 86  
**Б2.3. Становање у отвореном градском блоку С2**, стр. 98  
**ЗОНА ПОСЛОВАЊА**  
**Б2.4. Правила грађења за ПОСЛОВНУ ЗОНУ**, стр. 109  
**Б2.5. Правила грађења за СПОРТСКО-ПОСЛОВНУ ЗОНУ**, стр. 121  
**Б2.6. Правила грађења за ПОСЛОВНО-УСЛУЖНУ ЗОНУ**, стр. 131  
**ПРИВРЕДНА ЗОНА**  
**Б2.7. Правила грађења за ЗОНУ GREENFIELD ИНДУСТРИЈЕ**, стр. 138

**Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**, стр. 144

- Б.3.1. Зоне и локације за даљу разраду**, стр. 144  
**Б.3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана**, стр. 146

**ГРАФИЧКИ ДЕО**

- |   |            |
|---|------------|
| 1) Диспозиција простора у односу на град  | Р 1:25 000 |
| 2) Извод из Генералног урбанистичког плана  | Р 1:20 000 |
| 3) Постојећа подела обухвата плана на зоне/целине са наменом и границом плана               | Р 1:5000   |
| 4) Планирана намена простора са поделом на зоне/целине и смерницама за спровођење плана     | Р 1:5000   |
| 5) Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина     | Р 1:5000   |
| 6) Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила | Р 1:5000   |
| 7) План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало                                      | Р 1:5000   |

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЦЕЛИНА 2  
СТРЕЛИШТЕ СА ХИПОДРОМОМ И ВОЈЛОВИЦА СА ТОПОЛОМ  
у насељеном месту Панчево**



На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС"бр.72/2009 и 81/09-исправка 64/2010-одлука УС и 24/2011), чланова 39. став 1. тачка 5. и 99. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 8/08, 4/09 и 5/2012) и Одлуке о изради Плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Службени лист града Панчева" број 25/09), Скупштина града Панчева на XL седници одржаној 04.04.2012.године донела је

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**ЦЕЛИНА 2**  
**СТРЕЛИШТЕ СА ХИПОДРОМОМ И ВОЈЛОВИЦА СА ТОПОЛОМ**  
**у насељеном месту Панчево**

**У В О Д**

**Изради Плана се приступило на онову** Одлуке о изради планова генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Службени лист града Панчева" број 25/09), Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009 и 81/09-исправка 64/2010-одлука УС и 24/2011) и Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских до/кумената ("Сл.гласник РС" бр. 31/2010, 69/2010), Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС" бр.50/2011) (важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње као и за подручја за даљу планску разраду).

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

**Плански основ** за израду Плана је Генерални урбанистички план Панчева, Генерални план Панчева ("Службени лист општине Панчево" број 14/2008).

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

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

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**А ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

Простор који је предмет овог плана, својим обухватом, садржајима, наменом, културно-историјским и градитељским наслеђем представља значајно подручје града Панчева. То је простор у којем се налази историјско језгро као његов главни градски центар, најзначајнији објекти културе, управе, администрације, образовања, здравства, саобраћаја, најатрактивније јавне површине.

Обухват плана износи 689ха.

Већи део предметног простора, претходних деценија је парцијално разрађиван регулационим и детаљним урбанистичким плановима, плановима детаљне регулације, урбанистичким пројектима – који у већој или мањој мери нису спроведени. Како се ради о подручју града који представља у највећој мери већ формиране/завршене урбанистичке целине, сва постојећа планска документација је разматрана, узета су у обзир планирана решења, ситуација на терену, садашње потребе и могућности и у овај план уграђено оно што је оправдано завршити у складу са започетим решењима, док је оно што је у међувремену превазиђено или је даље спровођење онемогућено (промена законске регулативе, власничких односа, затечен грађевински фонд на терену, и сл.) кориговано и прилагођено актуелној ситуацији или је остало одбачено.

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

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

Основни циљеви израде овог плана су:

- дефинисање јавног интереса (површине јавне намене),
- одређивање градског грађевинског земљишта и његово рационалније коришћење,
- побољшање нивоа инфраструктурне опремљености,
- провера постојећих капацитета изградње и подизање нивоа стандарда становања и пословања,



- активирање простора који се не користе својим пуним капацитетом и увођење нових савремених/атрактивних садржаја,
- решавање проблема стационарног саобраћаја,
- побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите,
- дефинисање правила изградње задиректно спровођење из овог плана и дефинисање смерница за просторе који ће се даље разрађивати израдом планова детаљне регулације и/или урбанистичких пројеката.

## **A1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА**

- **Граница плана и обухват грађевинског подручја**

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

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

#### **Целина 2 - СТРЕЛИШТЕ СА ХИПОДРОМОМ И ВОЈЛОВИЦА СА ТОПОЛОМ**

ПГР бр.2 просторно је дефинисана са северне стране ул. Паје Маргановића, са источне стране прати границу ПДР Хиподром, даље наставља границом ГП, до границе РНП која је дефинисана у ПГР са јужне стране. Затим скреће на северозапад ул. Спољностарчевачком до ул. Ђуре Николајевића, обухвата насеље Тополу до ул. Тозе Марковића и даље наставља ул. 7 јула, и прати северозападну границу ПДР Стрелиште и СРЦ Стрелиште до пресека са обилазницом. Даље иде обилазницом до ул. Паје Маргановића.

Обухват планског подручја дефинисан је Одлуком о изради планова генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Службени лист града Панчева" број 25/09).

#### **ПГР –Стрелиште са Хиподромом и Војловица са Тополом, целина 2**

К.О.Панчево

ПГР –Стрелиште са Хиподромом и Војловица са Тополом, целина 2, са северне стране дефинисана је улицом Баваништански пут (катастарска парцела бр. 8058/1) до преломне тачке која представља пресек продужетка правца између катастарских парцела бр. 4866/43 и 4866/5 и улице Баваништански пут (катастарска парцела бр. 8058/1). Ту се граница ломи у правцу југоистока, сече катастарску парцелу бр. 8058/1 (улица Баваништански пут) и иде источном границом катастарских парцела бр. 4866/43, 4866/12, 4973/3, 4972/3, 4966/3, 4965/3, 4964/3, 4963/3, 4962/3, 4961/3, 4960/7, 4960/8, 4960/9, 4959/3, 4958/5, 4958/1, 4957/1, 4957/3, 4956/1, 4955/1, 4954/1, 4953/1, 4952/2, 4951/1, 4950/1, 4949/1, 4948/1, 4947/1, 4946/1, 4945/1, 4944/1 и 4943/1 до тремеђе катастарских парцела бр. 4943/1, 4939 и 4942/1. Од ове тачке граница скреће на југозапад, југоисточном границом катастарске парцеле бр.4943/1 и 8059/1 (улица Милешевска) до тремеђе катастарских парцела бр.4942/1, 6729/1 и 8059/1 (улица Милешевска). Ту се граница ломи и иде у правцу југоистока, сече катастарску парцелу бр. 4942/1 до границе ГУП-а, до тачке која се налази на граници ГУП-а тј. на граници К.О.Панчево и К.О.Војловица, а на 160,6 метара од тачке 24 описа границе ГУП-а према тачки 23 описа границе ГУП-а града Панчева.

Од поменуте тачке граница иде на југозапад границом катастарских општина Панчево и Војловица до тачке бр.24, тј. иде границом ГУП-а. Тачка бр.24 налази се на тремеђи катастарских парцела бр. 16051 К.О. Панчево и 1873/6 и 1860(пут) К.О. Војловица.

К.О.Војловица

Од тачке бр. 24 граница иде на југоисток, југоисточном границом катастарске парцеле бр.1860 (пут), сече катастарске парцеле бр.1862, 3306(пут), даље иде границом катастарске парцеле бр.1991,сече катастарску парцелу бр. 3307(пут), иде границом катастарске парцеле бр.2097, сече катастарску парцелу бр. 3308 (пут), иде границом између катастарских парцела 2232/1 и 2232/2, сече катастарску парцелу бр.3309 (пут) и иде границом катастарске парцеле бр. 2342, сече катастарске парцеле бр.3310/1(пут), 2564/2, 2565/2, 3319 (пруга), 2566/2, 2567/2, 2568/2, 2569/2, 2570/2, 2571/2, 2572/2, 2573/2, 2574/2, 2575/4, 2576/2, 2577/1, 2579/2, 2580/2, 2581/2, 2582/5, 2583/5, 2584/5, 2585/5, 2586/5, 2587/5, 2588/5,2, 2589/2 до преломне тачке која се налази на граници ГУП-а, на катастарској парцели бр.2589/2 а на 679,00 метара од тремеђе катастарских парцела 2342, 2343 и 3309 (пут).

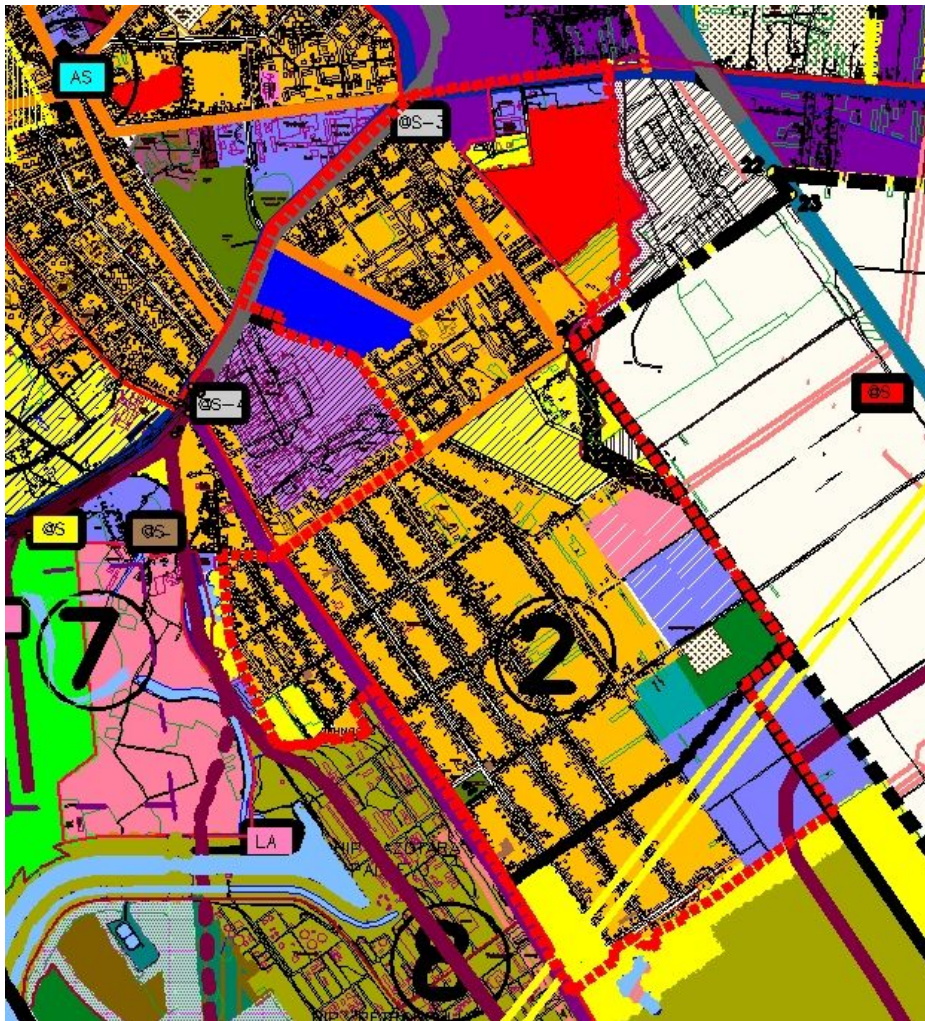
Од ове тачке граница се ломи у правцу југозапада сече катастарске парцеле бр. 2589/2,4, 1 и 3313/1 (пут) и иде југоисточном границом катастарске парцеле бр. 2680/1, 3319 (пруга), 2680/2, 2702 (пут), 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2717, 2718, 2719, 2722, 2723, 2724, 2725/1,2, 2726, 2727 (пут), 2732, 2733, 2743, 2745, 2748, 2750, 2753, 2754, 2756/2,3, 2758/1, 2758/2, 2707 (улица Пољска ), сече улицу Спољностарчевачку, до тромеђе катастарских парцела бр.15359, 15361 и улице Спољностарчевачке.

К.О.Панчево

Од ове тачке граница иде у правцу северозапада југозападном границом катастарске парцеле бр. 8087 ( улица Спољностарчевачка), до тромеђе катастарских парцела бр. 8095 ( улица Ђуре Николајевића), 8087 (улица Спољностарчевачка) и 15550. Ту се граница ломи у правцу југозапада југоисточном границом катастарске парцеле бр. 8095 ( улица Ђуре Николајевића ) до тромеђе катастарских парцела бр. 8095 (улица Ђуре Николајевића), 15548 и 15545. Од ове тромеђе граница прати североисточну границу катастарске парцеле бр. 15545, југоисточну и јужну границу катастарске парцеле бр. 15542, јужну границу катастарске парцеле бр.15541 и југозападну границу катастарске парцеле бр. 15538 до тромеђе катастарских парцела бр. 15538, 15504 и 8095 (улица Ђуре Николајевића). Ту се граница ломи у правцу југозапада тј. прати јужну границу катастарских парцела бр. 8095 (улица Ђуре Николајевића), 7855, 7858, 7873 и 8085 ( улица Борислава Шипоша). Ту се граница ломи у правцу северозапада, иде северозападном границом катастарске парцеле бр. 8085 (улица Борислава Шипоша), сече улицу 8083/1 (улица Тозе Марковића) до тромеђе катастарских парцела бр. 8083/1 (улица Тозе Марковића), 7025/4 (улица Борислава Шипоша) и 7109. Од ове тачке граница се ломи у правцу истока и прати северну границу катастарске парцеле бр. 8083/1 (улица Тозе Марковића). Ту се граница ломи и скреће на североисток и иде северозападном страном катастарских парцела улица Спољностарчевачке, 7. Јула и 1851 (пут), тј прати границу између катастарских општина Панчево и Војловица. Тачка прелома налази се на граници катастарских парцела бр. 6742/236 и 1851 (пут), а на пресеку са продужетком правца североисточне границе катастарске парцеле бр. 6742/193, ту се граница ломи и скреће на северозапад, сече катастарску парцелу бр. 6742/236 и иде североисточном границом катастарске парцеле бр. 6742/193, сече катастарске парцеле бр. 6742/236 и 6742/4, иде југозападном границом катастарских парцела бр 6742/240( улица Радивоја Кораћа) и 6623/3 ( улица Радивоја Кораћа) и иде границом катастарских парцела бр. 8106/18 (пруга), 8063/2 (улица Првوماјска) и скреће на североисток северозападном страном катастарске парцеле бр. 8063/2 (улица Првوماјска), сече катастарску парцелу улице Милоша Обреновића, даље иде северном границом катастарске парцеле бр,4786, сече пругу катастарска парцела бр. 8106/18 и иде до тромеђе катастарских парцела бр. 8106/18 (пруга), 4831/2 и 8058/1 (улица Баваништански пут).

**Површина обухвата ПГР –Стрелиште са Хиподромом и Војловица са Тополом, целина 2, износи 598ха 59ари 25м².**

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



1. ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ	
1.1. КОМУНАЛНО - СЕРВИСНЕ ЗОНЕ	
	гробља
1.2. ЗЕЛЕНЕ И РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ	
	заштитно зеленило
	парковске површине
	спортско рекреативна зона
	спортско половна зона
2. СТАНОВАЊЕ	
	постојеће становање
	планирано становање на делимично изграђеним површинама
	планирано становање на неизграђеним површинама
	отвмбано половна зона
3. ПОСЛОВАЊЕ	
	половано-производно-отамбена зона
	половано-услугна зона
4. ИНДУСТРИЈА - ПРИВРЕДНА ЗОНА	
	"GREEN FIELD" - индустрија

*Зоне намена за јавне потребе*

*Јавне службе, објекти и комплекси*

Концепт плана односи се на:

- флексибилност просторне организације, повезаност и бољу покривеност свих делова града овим службама,
- унапређење укупне структуре функција и садржаја јавних објеката и комплекса примерено потребама његових корисника,
- подизање нивоа стандарда норми и критеријума у организацији јавних служби,
- афирмацију и развој механизма који ће омогућити учешће корисника и различитих инвеститора у будућем развоју и побољшању квалитета функционисања јавних служби и објеката,
- побољшање нивоа опремљености, уређења, обликовања (зеленило, урбани мобилијар, итд.),
- формирање атрактивних и контекстуално препознатљивих просторних целина са могућношћу мултифункционалног коришћења простора.

Локални центри

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

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

Просторно одређени али функционално недовршени центри су они који имају свој простор али он није формиран до краја, функционално је неприлагођен и обликовно недовршен. Такве центре имају насеља Содара, Котеж 2 и Војловица.

Просторно неодређени и делимично функционално формиран центри имају неколико локација са централним садржајима, просторно неповезаних. На појединим местима овакве зоне су формиране дуж најпрометнијих улица у насељу. Овај тип центра карактеристичан је за насеља Котеж 1, Стрелиште, Тесла, Горњи град и Стари Тамиш.

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

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

*Спортско-рекреативне и спортско-пословне зоне*

Плански циљеви

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

Развојне могућности

Постојеће спортске објекте и комплексе треба задржати уз побољшање услова рада: могућност реконструкције, проширења, повећања техничке и просторне опремљености, подизање укупног стандарда ради укључивања у више нивое такмичења (државни и међународни) и сл.

Површине у оквиру градских стамбених блокова треба сачувати и унапредити (обнављање подлоге, опреме, проширење, итд.), а тамо где недостају формирати их.

Површине уз дечје установе и објекте образовања обавезно оградити и обезбедити адекватну опрему, сходно узрасту и конкретним потребама. Обзиром да постоје објекти без ових садржаја потребно је резервисати адекватан простор.

Такође, испитати потенцијалне потребе за увођење нових спортова, и у складу са тим обезбедити нове површине уз постојеће просторе или резервисати потпуно нове локације. Стрелачка дужина "1813" чији је предлог проширења дружине и формирања новог пословно - спортског комплекса саставни део овог Плана унапредиће спорт у Панчеву на много нивоа. Савремени токови данашњице условљавају развој и неких нових спортова. Као водећи међу њима издваја се голф, чија популарност у свету свакодневно расте. Обзиром на мали број

терена у Србији који су до сада изграђени (укупно два) комплекс голф центра граду Панчеву донео би много добити. За овај спорт потребан је простор који ће задовољити стандарде игралишта за голф (површина од 45 ха за пола терена или 90 ха за комплетан терен), али и стандарде који се односе на положај терена, добру саобраћајну повезаност и могућност опремања инфраструктуром и објектима пратећих садржаја.

За развој коњичког спорта постоји велики потенцијал. Постојећи хиподром има довољно простора али је потребно радити на развоју пратећих садржаја (трибина за посматраче, мокрых чворова за посетиоце, паркинг простора, кафеа, продавнице са прикладном опремом и сувенирима) и потпуној реконструкцији и уређењу локације (клубске просторије, зобнатица, штале, складишта хране, и сл.).

#### Зелене и рекреативне површине

##### Систем зелених површина

##### Развојне могућности система зелених површина

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

Концепција организовања зелених површина из предходног Генералног урбанистичког плана је настављена и проширена. Основна одлика овог система је да је за његово формирање потребан дужи временски период. Идеја водилца је да се формира заштитни зелени појас око града, потом његово повезивање, уз помоћ зелених продора, са мањим зеленим површинама унутар градског ткива. За потпуну усклађеност са концепцијом потребно је да се постојеће зелене површине повежу зеленилом дуж саобраћајница. Такође, предвиђа се на правцима нове изградње постизање норматива из ове области. Предвиђено је и формирање мреже ветрозаштитних појасева у оквиру неизграђених површина у непосредном окружењу града, такође дуж саобраћајница, као и у зонама заштите водених токова.

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

#### Становање

##### Становање и стамбено ткиво

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

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

- потпуна урбана обнова као једно од битних стратешких опредељења, што подразумева прихватање сваке грађевинске иницијативе која је у складу са овим ГУП-ом;
  - промена намене површина, које су у претходном ГУП-у планиране а нису реализоване због разних разлога;
  - укључивање зона бесправне градње под условом да се не ометају главни саобраћајни и инфраструктурни коридори и будуће површине од јавног интереса, као и да услови становања на таквим површинама задовољавају основне стандарде по питању стабилности терена, хигијенских и еколошких параметара;
  - заокруживање изграђених целина у функционалном погледу на правцима ширења изграђеног ткива;
  - планирање резервних површина за случај непредвиђеног пораста потреба за стамбеним фондом;
  - омогућавање размештаја планираних делатности у оквиру стамбених зона са циљем остваривања више намена, што само по себи значи постизање разноврсности и атрактивности стамбеног простора;
  - обезбеђење услова породицама у рубној и спољној зони да поступно поправљају своје стамбене услове у складу са планском документацијом;
- уважавање сваке грађанске интервенције од формирања читавих нових насеља или блокова до малих адаптација које се односе на побољшање квалитета града, како у погледу животне средине, тако и у социјалном, економском и естетском погледу

*Пословно-услугне зоне*

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

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

*У оквиру градског ткива на локацији бивших фабрике „Тесла“, „Клупко“, „Банаћанка“, „Трудбеник“ итд. изграђен је савремени мегамаркет и низ мањих трговинских објеката са тенденцијом проширења ових функција.*

*„Green field“ индустријске зоне*

*Планиране "Green field" индустријске зоне су овим ГУП-ом дефинисане као простори где ће бити могућа градња привредних/индустријских објеката који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине.*

*Не дозвољава се изградња оних погона који загађују животну средину (базична хемијска индустрија, топионице, скробаре и друга индустрија која ствара више ризика и конфликта према нивоу еколошког оптерећења). У оквиру green field индустријске зоне дозвољава се изградња и развој робно-транспортних центара.*

## Б ПЛАНСКИ ДЕО

### Б0 ПОЈМОВНИК

#### Дефинисање појмова – ПОЈМОВНИК

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

#### УКОПАНА ЕТАЖА

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

#### ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

#### СПРАТ

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

#### ДУПЛЕКС

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

#### ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

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

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

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

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

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом са макс. надзитком максимално до 1,00м.
- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом, са надзитком максимално до1,60м. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа, и по задовољавању свих других услова.
- **Мансарда (Ман)** - део објекта под кровом, над завршним спратом. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа, и по задовољавању свих других услова.  
Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата.У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.
- **Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу у објекту, са минималним увлачењем у односу на грађевинску линију 1,50м;

#### НАМЕНА ЕТАЖА

- Намена етажа (породичних и вишепородичних стамбених и пословних објеката – са компатибилним наменама) утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:
  - **Подрум** – за помоћне, пратеће, евентуално радне просторије (котларница, простор за смештај огрева, остава, склониште, гаража, евентуално радионица и сл.).Није дозвољено становање и пословање.

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

#### ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

#### ОСТАЛО

- **Индекс заузетости** је дефинисан као максимално дозвољена вредност у одговарајућој зони градње коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности и дата је за сваку врсту објеката у складу са законима и прописима за конкретну намену.
- **Атријумски и полуатријумски објекти** су они који унутар самог објекта имају централни отворени простор, унутрашње двориште, које је са три (полуатријумски) или са четири (атријумски) стране оивичен предметним објектом. Минимално удаљење наспрамних фасада унутрашњег дворишта не може бити мање од 4,00м.
- **Светларник** је отворени простор унутар волумена објекта који се може формирати за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови, кухиње и сл.) или заједничког степеништа у објекту. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5м<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0м<sup>2</sup>. Светларник може бити са три или четири стране оивичен објектом, може се налазити уз бочну границу парцеле и својим положајем евентуално усагласити са светларником суседног објекта. Обавезно се мора омогућити улаз у површину светларника (ради чишћења и сл.) као и одвођење атмосферских падавина са његове површине.
- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом). У случају да венац, ограда или слеме нису континуирани, висина је количник површине вертикалне пројекције фасаде и ширине фасадног фронта.
- **Економски објекат** јесте објекат који служи обављању пољопривредне делатности. Сточне стаје, као економски објекти, могу се градити само у зонама дефинисаним Одлуком о држању домаћих животиња.
- **Помоћни објекат** је објекат који служи основној намени, тј. у функцији је главног објекта на парцели (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, надстрешнице за смештај горива и другог и сл.).  
Пратећи објекти привременог карактера, који су у функцији организације градилишта за потребе градње главног објекта на парцели, не сматрају се помоћним објектима.
- **Породични стамбени објекат** је објекат за становање са највише четири стамбене јединице или највише две стамбене и две пословне јединице. Пословање може бити заступљено на максимум 49% бруто површине објекта.
- **Вишепородични стамбени објекат** је објекат за становање са најмање пет стамбених јединица. У оквиру вишепородичног стамбеног објекта могу се формирати и пословне јединице до 49% бруто површине објекта.  
Станови се у оквиру породичних и вишепородичних стамбених објеката, могу адаптирати у пословне јединице само до максимално датог броја и максимално дате површине пословних јединица.
- **Пословни објекат** је објекат за обављање пословних делатности чије је одвијање дозвољено унутар посматране зоне.



Пословни објекат се може градити као јединствен објекат на парцели, односно као засебан објекат на парцели са стамбеним објектом под условима утврђеним планом.

- **Пословни апартман** (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено у привредној зони.
- **Однос нето и бруто површине** се орјентационо рачуна као 1:1,25, а кроз израду техничке документације овај однос се може и другачије дефинисати, у зависности од грађевинских карактеристика објекта.
- **Габарит** хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- **Компактни градски блок** је скуп појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блок је оивичен улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани (непрекинути низ) са ретким изузецима. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа све до парцеле суседних објеката.
- **Отворени градски блок** карактеришу слободно постављени вишеспратни објекти који су повучени у односу на регулациону линију блока и изграђени на јединственој заједничкој површини. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт, рекреацију, стационарни саобраћај и сл.
- **Разграђени градски блок** је блок чија је трансформација из компатибилног у отворени зачета али није завршена, тако да сада у тим блоковима постоје делови различитих карактеристика. Тако разликујемо:
  - блокове чији један део има карактеристике компактног а други карактеристике отвореног блока, и
  - блокове у којима спољни, ободни део има карактеристике компактног а унутрашњи део карактеристике отвореног блока, у којем се налазе објекти вишепородичног становања или објекти јавне намене.

## ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА

- Јавне функције и службе- Управа и администрација (Градска управа, ЈКП-ови, ЈП-ови, МУП, центри месних заједница, установе, пошта, затвор, туристичка организација), Заводи, Фондови (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање), коморе (Регионална привредна комора, регионална лекарска комора), синдикалне организације;
- Здравство (болница, клиника, институт, домови здравља, хитна помоћ, државне амбуланте, државне специјалистичке службе, државне апотеке);
- образовање (предшколско, ОШ, СШ, ВШ, раднички универзитет, специјалне школе)
- Социјалне службе (Служба за негу старих и инвалидних лица, Домови за незбринуту децу, Домови пензионера, Дом слепих, социјално становање, народне кухиње, Центар за социјални рад, Црвени крст, дневни центар, Центар за социјално угрожене слојеве);
- Социјално становање, сигурне куће, ромска насеља;
- Култура (позоришта, биоскопи, домови културе, летње позорнице, Сцене на отвореном, галерије, Архив, Библиотека, Музеј, Завод за заштиту споменика културе, Дом омладине, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, задужбине и легати);
- Спорт и рекреација – спортски центар, спортске хале, базени, хиподром, спортско-рекреативни клубови, дечија игралишта, спортски терени;
- Јавно зеленило – паркови, скверови, блоковско зеленило, заштитно зеленило;
- Комуналне зоне и објекти  
Група А (снабдевање и трговина): зелене пијаце, отц, бувљак, продаја огрева и сл.  
Група Б (гробља): сахрањивање људи, животиња, продаја погребне опреме и сл.  
Група В (животиње): простори за привремени боравак кућних љубимаца, луталица и сл.  
Група Г (инфраструктурна постројења): тс, мрс, цс...  
Група Д (депонije): комуналног, медицинског, органског и др. отпада, сепарација и рециклажа
- Саобраћај: улице, тргови, стазе, комуникације, скверови без зеленила, јавне гараже, паркинзи за аутомобиле, аутобусе, камионе/теретна возила, пијаце аутомобила и сл.

## ЗОНА СТАНОВАЊА

Обухвата породично и вишепородично становање са компатибилним наменама.

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

### Подела предузећа према утицају на животну средину

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

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

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

**III група:** већа предузећа са приметним утицајем на животну средину због којег је потребно да буду издвојена заштитним одстојањем од стамбеног насеља тако да њихова делатност не нарушава комфор суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брuto површине веће од 5 000 m<sup>2</sup>), туристички и рекреативни објекти, инфраструктурни пројекти, прехранбена индустрија, текстилна индустрија итд. Предузећа су дужна да спроводе техничко-технолошке, просторно-урбанистичке и организационе мере заштите животне средине;

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

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

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

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

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

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

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

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

\*\* Заштитно одстојање између и стамбених насеља.

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

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

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

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

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

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

### Врсте привредних локација

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

#### Пословне зоне:

спортско-пословна зона,  
стамбено-пословна зона  
пословно-производно-стамбена зона,  
пословно-услужна зона,  
робно-транспортни центар.

#### Привредне зоне:

зона хемијске индустрије (јужна индустријска зона),  
пословно-индустријска зона,  
зона индустрије посебне намене,  
зона „green field“ индустрије.

### ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ

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

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

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

### ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ

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

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

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

С обзиром на то да се планиране „green field“ зоне налазе у близини хемијске индустрије (јужне индустријске зоне) у њима је дозвољено улагање у делатности из групе предузећа III и IV, које су,

према начелима индустријске екологије, комплементарне са делатностима нафтно-хемијског комплекса.

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

Правна основа:

Закон о заштити животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)

Закон о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)

Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 88/10)

Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04)

Правилник о Листи опасних материја и њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте документа које израђује оператер севесо постројења, односно комплекса (Службени гласник РС бр. 41/10)

Правилник о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса (Службени гласник РС бр. 41/10)

Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола (Службени гласник РС бр. 84/05)

Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 114/08)

Генерални план Панчева; документациона основа, Извештај о стратешкој процени утицаја Генералног плана Панчева на животну средину, Институт Кирило Савић а. д. Београд (Службени лист Општине Панчево, бр. 14/08)

### **ЗОНА ОСТАЛИХ НАМЕНА**

Зона осталих намена обухвата верске комплексе, комплексе посебне намене, зоне ограничене и зоне забрањене градње.

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

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

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

Простор који је предмет овог плана представља Целину 2 – Стрелиште са Хиподромом и Војловица са Тополом и обухвата део града који у већој мери представља већ формиране урбанистичке целине.

Концепција уређења простора дефинисана је на основу смерница Генералног урбанистичког плана, важеће планске документације, анализе постојећег стања, приспелих услова надлежних јавних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе генералног плана.

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

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

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

### Б.1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама

Простор урбанистичке целине се дефинише кроз 14 целина у оквиру основних 5 зона:

#### **Зона јавних намена**

- Јавне функције и службе (Управа и администрација)
- Здравство
- Социјално становање
- Култура
- Спорт и рекреација
- Комуналне зоне и објекти
- Јавно зеленило
- Саобраћај

#### **Зона становања**

- становања у компактним градским блоковима
- становања у отвореним градским блоковима

#### **Зона пословања**

- пословна зона
- спортско-пословна зона
- пословно-услужна зона
- пословно-производно-стамбена зона

#### **Привредна зона**

- greenfield индустрија
- хемијска индустрија

#### **Зона осталих намена**

- зона осталих намена (комплекси посебне намене, верски објекти)

## **ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА**

### **Јавне функције и службе (Управа и администрација)**

представља простор где су скоцентрисане управне, административне, друштвене и сличне институције јавне намене.

Ову целину чине установе као што су Градска управа, ЈКП-ови, ЈП-ови, МУП, центри месних заједница, установе, поште, туристичке организације, Заводи, Фондови, Коморе, Синдикалне организације и др.

Централне функције и наведени пратећи садржаји становања планирано је да се и даље развијају на постојећим локацијама у складу са просторним могућностима сваке локације понаособ.

Нови објекти овакве намене могу да се граде на површинама свих намена, уз одговарајућу стручну и јавну проверу погодности локације и решења уз задовољење високих критеријума у архитектури и успостављање добрих односа са непосредним градским окружењем.

Површине за потребе стационарног саобраћаја решавају се на сопственој парцели или на за то наменски резервисаним површинама у суседним блоковима.

У границама ових комплекса и објеката дозвољени су сви радови као и за објекте других намена (изградња, санација, адаптација, доградња, надзиђивање, реконструкција, рушење), уз стриктно поштовање законских услова и програма развоја надлежних институција за ову делатност (министарства, завода за заштиту споменика и сл.).

Јавни објекти од општег интереса могу имати подрумске или сутеренске просторије.

Спратност јавних објеката од општег интереса може се мењати у оквиру вредности дефинисаних Планом и условљена је предходном израдом урбанистичког пројекта.

### **Здравство**

чине објекти и комплекси у функцији здравства (клинике, институти, домови здравља, државне амбуланте, државне специјалистичке службе, државне апотеке).

Централне функције (постојећи домови здравља) планирано је да се и даље развијају на постојећим локацијама у складу са просторним могућностима сваке локације понаособ.

### **Образовање**

обухвата школске и предшколске установе и комплексе. Постојеће основне школе и предшколске установе се задржавају, а планом су обезбеђене нове локације за основну школу и предшколску установу у насељу Стрелиште.

### **Култура**

обухвата домове културе, позоришта, биоскопе, летње позорнице, галерије, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, задужбине, легате и др. Постојеће институције културе се задржавају, а План дефинише локацију за културно-административни центар у насељу Стрелиште.

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

### **Спорт и рекреација**

Спортско-рекреативне и спортско пословне површине на постојећим локацијама, СЦ војловица и СЦ Стрелиште у наредном периоду задржавају се на својим локацијама са истом функцијом и унапређују у складу са актуелним потребама као и са објективним просторним могућностима локације.

### **Комуналне зоне и објекти**

обухвата комплексе комуналних површина, објеката о постројења, као и објекте инфраструктуре. Зелена пијаца задржава се на постојећој локацији.

Задржава се постојећа локација гробља. Дозвољени су радови на уређењу гробља, уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији намене простора, а у складу са правилницима који дефинишу овакве просторе и датим месним условима. Зелене површине гробља допунити зеленилом које треба да је уређено у парковском стилу, а ободом комплекса формирати заштитно зеленило. Гробља, према Закону о културним добрима, уживају претходну заштиту, те се без посебне евиденције она третирају као заштићене целине.

Осим ових површина, објекти и постројења за обављање других неопходних комуналних послова и услуга овим Планом даје се могућност формирања појединачних мањих комплекса у насељу у оквиру насељских блокова или у оквиру профила насељских саобраћајница (аутоматска телефонска централа, трафо станице, мернорегулационе станице, итд.).

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

### **Заштитно зеленило**

Предходним планским документима, као и овим ГП-ом, предвиђен је заштитни појас између индустријских погона и насеља Војливица и Топола. Његово деловање треба употпунити заштитним зеленилом у оквиру комплекса свих фабрика у јужној зони. Ови заштитни појасеви ће се детаљније разрађивати нижим планским документима. Њихова улога је у заштити од аерозагађења, затим, визуелна баријера од околног простора, смањење утицаја ваздушних струјања у усмеравању гасова ка насељима, уз њихову асорпцију кроз процесе фотосинтезе. Томе треба додати естетске вредности које имају позитиван психолошки утицај како на запослене, тако и на становнике околних насеља.

### **Парковске површине и блоковско зеленило**

Зелене површине унутар блокова вишепородичног становања, представљају површине на којима осим површинама под зеленилом могу да се планирају садржаји као што су дечја игралишта, урбани мобилијар, пешачке стазе и површине, унутарблоковске саобраћајнице и колски прилази.

### **Саобраћајне површине**

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

## **ЗОНА СТАНОВАЊА**

### **Становања у компактним градским блоковима**

Блокови са породичним становањем појављују се на широком простору предметне просторне целине у оквиру насеља Стрелиште, Топола и Вијловица. Породично становање планирано је да остане на постојећим локацијама као најзаступљенији облик становања у овом делу града.

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

### **Становања у отвореним градским блоковима**

Вишепородично становање у оквиру стамбених блокова насеља Стрелиште се потврђује. План задржава отворени тип блока, штити постојеће зелене површине, дефинише параметре и регулацију у оквиру којих је могућа и изградња нових објеката у плански дефинисаним оквирима. Због рационалнијег коришћења градског грађевинског земљишта уз уклапање у урбану матрицу насеља са вишепородичним стамбеним објектима у блоковима отвореног типа, планиране су нове локације за вишепородично становања у границама дозвољених урбанистичких параметара за блок .

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

## **ЗОНА ПОСЛОВАЊА**

### **Пословна зона**

обухвата више локација у оквиру насеља Стрелиште. Ово су локације атрактивне за развој насеља које карактерише добра позиција у односу на централне садржаје, стамбене капацитете као и добра доступност и инфраструктурна опремљеност.

### **Спортско-пословна зона**

Стрељачка дружина 1813 у наредном периоду се задржава на својој локацији са истом функцијом и унапређује у складу са актуелним потребама као и са објективним просторним могућностима локације.

### **Пословно-услужна зона**

обухвата постојећу и нове зоне ободно у односу на стамбено насеље, уз границу грађевинског реона насеља. Намена у овој зони је радно-пословно-производна. Становање у овој зони није дозвољено. Зона се дефинише као простор где је могућа градња привредних/индустријских објеката који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине. Не дозвољава се изградња погона који загађују животну средину. Дозвољава се развој робно-транспортних средстава.

### **Пословно-производно-стамбена зона**

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

## **ПРИВРЕДНА ЗОНА**

### **Greenfield индустрија**

Планиране “Green field” индустријске зоне су овим ГУП-ом дефинисане као простори где ће бити могућа градња привредних/индустријских објеката који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине.

Не дозвољава се изградња оних погона који загађују животну средину (базична хемијска индустрија, топионице, скробаре и друга индустрија која ствара више ризика и конфликта према нивоу еколошког оптерећења). У оквиру green field индустријске зоне дозвољава се изградња и развој робно-транспортних центара.

## **ЗОНА ОСТАЛИХ НАМЕНА**

### **Комплекси посебне намене**

Војни комплекс „Стевица Јовановић“ остаје у постојећим границама као комплекс посебне намене који је неопходан за потребе функционисања Војске Србује, према условима Министарства одбране Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру пов.број 2437-9 од 28.09.2010.год.

### **Верски комплекси**

План потврђује постојећи верски комплекс у насељу Војловица и обезбеђује површину за изградњу новог верског комплекса у оквиру насеља Стрелиште.



Б.1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља

**T1-Табела биланса површина јавне намене**

Грађевинско земљиште	Површина	%
<b>А.) Јавна намена</b>	<b>191 63 75</b>	<b>32,00%</b>
саобраћајнице	112 78 62	18,84%
јавне функције и службе - управа и администрација	0 37 95	0,06%
здравство	0 31 28	0,05%
образовање	7 45 00	1,24%
социјално становање	0 63 23	0,11%
култура	1 27 15	0,21%
спорт и рекреација	17 43 47	2,91%
зоне заштитног зеленила	24 57 26	4,10%
комуналне зоне и објекти	4 34 71	0,73%
блоковске јавне површине	23 09 52	3,86%
<b>Б.) Остала намена</b>	<b>407 14 17</b>	<b>67,89%</b>
<b>Укупна површина грађевинског земљишта</b>	<b>598 77 92</b>	<b>100,00%</b>

## Б.1.2.Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте

### Б.1.2.1. Локације и попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене

Земљиште обухваћено овим планом генералне регулације има статус грађевинског земљишта и налази се у јавној својини и другим облицима својине. Према начину коришћења дели се на грађевинско земљиште јавне намене и грађевинско земљиште остале намене. Грађевинско земљиште јавне намене не може се отуђити из јавне својине.

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

1. Саобраћајнице (постојеће и планиране);
2. Јавне функције и службе – управа и администрација (М.Заједница, поште, ватрогасни дом);
3. Здравствене установе (амбуланта и дом здравља);
4. Образовање (основне школе и предшколске установе);
5. Социјално становање;
6. Културни садржаји (дом културе и спомен дом);
7. Спорт и рекреација и спортско-пословна зона;
8. Зоне заштитног зеленила;
9. Комуналне зоне и објекти (пијаца, електро постројење и гробље)
10. Јавне блоковске површине (у већ изграђеним стамбеним блоковима у насељу „Стрелиште“)

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

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
<b>I</b>	<b>Јавна намена</b>	<b>191 63 75</b>	<b>32,00%</b>
1	Саобраћајнице	116 83 54	19,51%
2	Јавне функције и службе - управа и администрација	0 37 95	0,06%
3	здравство	0 31 28	0,05%
4	образовање	7 45 00	1,24%
5	социјално становање	0 63 23	0,11%
6	култура	1 27 15	0,21%
7	спорт и рекреација	17 43 47	2,91%
8	зоне заштитног зеленила	24 57 26	4,10%
9	комуналне зоне и објекти	4 34 71	0,73%
10	блоковске јавне површине	23 29 37	3,89%
<b>II</b>	<b>Остала намена</b>	<b>402 24 96</b>	<b>67,18%</b>
	<b>Укупна површина грађевинског земљишта</b>	<b>598 77 92</b>	<b>100,00%</b>

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

- од 1 до 138 саобраћајнице.
- Од ЈФ1 до ЈФ5 – јавне функције и службе
- 31 и 32 – здравствене установе
- Од О1 до О7 – образовне установе
- Од С1 до С6 – социјално становање
- К1 и К2 – културни садржаји
- СР1 – спортско-пословна зона

**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

- CP2 – спорт и рекреација
- 331 до 337 – зоне заштитног зеленила
- Од К31 до К33 – комуналне зоне
- Од Б1 до Б55 – јавне блоковске површине

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

Након спроведене препарцелације грађевинског земљишта јавне намене створиће се услови за препарцелацију грађевинског земљишта остале намене.

**Саобраћајнице**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
1	Баваништански пут	4851/1, 4866/42, 4866/30, 8058/1	4 41 02	Панчево
2	Првомајска	Регулисано у ПГР 1	5 30 29	Панчево
3	Лазе Лазаревића	16061, 16154	0 31 17	Панчево
4	план. саобраћајница	4836/1, 4834, 4844/1, 4844/2, 4846/1, 4848/2, 4833/1, 4833/2	0 10 04	Панчево
5	Баваништански пут – просек	4866/24, 4858/1, 4866/10, 4859/13, 4861, 4862, 4864/2, 4865/13, 4865/10, 4865/9, 4865/8, 4865/7, 4865/6, 4865/5, 4865/4, 4865/3, 4865/2	0 61 20	Панчево
6	план. саобраћајница	4859/13, 4860, 4861, 4859/7, 4859/4, 4858/1, 4866/10, 4866/3, 4866/1, 8059/1, 4994/4, 4994/10, 4999/2, 4995/1, 4995/2, 4997, 4998, 5002/5, 5003/1, 5003/2, 5004/1, 5004/2, 5004/3, 5006/1, 5006/2, 5006/3, 16071	0 78 65	Панчево
7	план. саобраћајница	4835, 4841, 4842, 4843/3, 4843/8, 4846/4, 4848/4, 4849, 4850, 4852/5, 4852/10, 8059/2, 4852/1, 4852/2, 4852/3, 4853/2, 4855/12, 4855/2, 4857/1, 4859/13	0 30 64	Панчево
8	Грачаничка	8062/4, 4840, 4842, 4843/5, 4843/6, 4846/5, 4847/2, 4849, 4850/6, 4994/9, 8059/3, 4852/6, 4853/5, 4855/8, 4855/7, 4857/4, 4859/4	0 25 71	Панчево
9	Жичка	8061/2, 16071, 16162, 5006/1, 5006/2, 5004/1, 5004/2, 5003/3, 4988/5, 4989/7, 4990/6, 4991/9, 4992/4, 4993/28, 5002/6, 5001/4, 5000/2, 4994/8, 4993/12, 45993/13	0 13 29	Панчево
10	план. саобраћајница	4992/2	0 19 37	Панчево
11	план. саобраћајница	4987/3	0 08 77	Панчево
12	Студеничка	8060/3, 16162, 16168/1, 4987/5, 4988/11, 16167/3, 4989/8, 4990/7, 4991/13, 4991/14, 4992/5, 4974/11	0 15 42	Панчево
13	план. саобраћајница	16167/2	0 25 45	Панчево
14	Џвијићева	16171	0 31 88	Панчево
15	Манасијска	16183	0 18 16	Панчево

ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево  
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
16	Дечанска	16184	0 18 79	Панчево
17	план. саобраћајница	8079/2, 16168/1, 6733/1, 6733/3, 6731/1, 6731/2, 6731/3, 6729/2	0 19 58	Панчево
18	план. саобраћајница	6734, 6732, 6731/1, 6731/2, 6731/3, 6729/1, 6729/3	0 25 98	Панчево
19	Руђера Бошковића	16063, 5020/3	0 33 23	Панчево
20	Ивана Цанкара	16064	0 18 00	Панчево
21	Алексе Шантића	16066	0 28 73	Панчево
22	Јована Поповића	16067, 16156	0 40 87	Панчево
23	Руђера Бошковића	16076, 5045/5, 16152	0 45 23	Панчево
24	Вељка Влаховића	16073	0 12 00	Панчево
25	Ивана Цанкара	16068	0 30 36	Панчево
26	Михаила Петровића Аласа	16101/1, 16072	0 46 22	Панчево
27	Милутина Ђуричина	16077	0 11 98	Панчево
28	Исидоре Секулић	16056	0 73 11	Панчево
29	Лазе Костића	16080	0 06 75	Панчево
30	Војислава Илића	16081, 5162/4, 5162/5, 16056	0 20 63	Панчево
31	Мажуранићева	5171/2, 5170/1, 5169/1, 16082	0 36 53	Панчево
32	Лазе Костића	16087	0 14 23	Панчево
33	Јована Павловића	16099, 16052/3, 16100, 16097/4, 16097/5, 5142/1, 5142/2, 8061/3, 16166	0 81 30	Панчево
34	Михаила Петровића Аласа	16100, 16097/4	0 48 90	Панчево
35	Вељка Влаховића	16102, 16052/5, 16038/5	0 67 59	Панчево
36	Ивана Цанкара	5077/3	0 17 00	Панчево
37	Стевана Мокрањца	5101/2, 5101/1	0 46 41	Панчево
38	Ђуре Даничића	16103/1, 16038/3	0 45 68	Панчево
39	Милана Ракића	5105/2, 16186	0 26 24	Панчево
40	Стевана Сремца	4836/1, 4836/2, 4835, 4841, 4840, 16155, 8062/4, 16158, 16127, 16071, 16159, 8061/2, 16162, 8060/3, 16168/1, 8079/2, 6733/1, 6732, 6734, 16051	3 86 77	Панчево
41	Вељка Петровића	6628/24, 8061/3, 16045/2, 16097/6	1 09 08	Панчево
42	Боре Станковића	6626, 16086, 8077/1, 6627, 6628/24, 6628/23, 6628/17, 8061/3, 16045/2	1 61 33	Панчево
43	Милутина Бојића	16044, 6637/6, 6637/7, 6637/8, 6637/17	0 33 49	Панчево
44	Јанка Веселиновића	16185, 16186, 16105/3, 16106/2	0 29 21	Панчево
45	Гундулићева	6664/1, 16028/2, 16035, 16106/2, 16105/3, 16185, 16186	0 42 97	Панчево
46	Милована Глишића	6659/1	0 26 17	Панчево
47	Вељка Влаховића	16106/2, 16043/2, 16045/2	0 74 67	Панчево
48	Васе Пелагића	6641/2	0 11 86	Панчево
49	Васе Богданова	16164	0 19 06	Панчево
50	Јосифа Панчића	16165, 16108/1	0 27 83	Панчево
51	Константина Данила	6679/4	0 06 61	Панчево
52	Константина Данила	6684/7	0 08 10	Панчево
53	Џвијићева	6623/3, 16173, 8077/1, 6690/2, 16108/1, 16169, 6659/1, 4984	1 50 48	Панчево
54	Милована Глишића	16169, 4984	0 10 73	Панчево
55	Паје Јовановића	6710/2	0 29 00	Панчево
56	Косте Абрашевића	16022, 16017/1, 16172, 6710/2	0 63 25	Панчево
57	Синише Станковића	6703/10, 16109, 16022, 16017/1, 16187, 16128	0 49 21	Панчево
58	Вељка Влаховића	16130/1, 6699/3, 6699/2	0 93 19	Панчево

ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево  
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
59	Ј. Бјелића	16173, 16176/3, 16176/2, 6623/3, 16136	0 20 82	Панчево
60	Ивана Горана Ковачића	6742/177, 16177	0 24 38	Панчево
61	Надежде Петровић	6742/178, 16178, 16136	0 26 77	Панчево
62	Душана Петровића Шанета	6742/240, 16136, 16137/5, 16130/1	1 02 06	Панчево
63	Стевана Христића	6701/13	0 09 02	Панчево
64	Иве Андрића	16130/1, 6699/3, 6699/16, 6702/1, 16051	0 74 60	Панчево
65	Стевана Христића	6702/2	0 12 99	Панчево
66	Косте Трифковића	4942/28, 6737/4, 6737/5, 6737/6, 6738, 6739, 6740/8, 6740/9, 6740/10, 6740/11, 16182	0 69 75	Панчево
67	план. саобраћајница	16182, 6740/2, 6740/3, 6739, 6738, 6737/5, 6737/6, 6623/15, 6623/16, 6623/17, 6623/18, 16137/4, 16130/1	0 26 13	Панчево
68	Марина Држића	16137/5, 16124, 16180, 6740/1, 6740/3, 16181, 16182, 16123, 16188, 16119	0 91 93	Панчево
69	Саве Шумановића	16192, 16124	0 28 48	Панчево
70	Аугустинчићева	16191	0 07 36	Панчево
71	Аугустинчићева	6742/111	0 05 99	Панчево
72	Прешернова	6742/97	0 77 84	Панчево
73	Иве Андрића	16179	0 21 75	Панчево
74	Иве Андрића	6742/125	0 08 96	Панчево
75	план. саобраћајница	6742/240	0 47 18	Панчево
76	Зоре Петровић	6190	0 13 75	Панчево
77	Косте Рацина	6742/96, 16123	0 26 14	Панчево
78	Косте Рацина	16126, 6742/240	0 09 79	Панчево
79	план. саобраћајница	1860, 1854/17, 1854/18, 1854/19, 1854/20	0 10 03	Војловица
80	Јоакима Вујића	16051, 4942/3, 6737/1, 6738, 6739, 6740/9, 6740/10, 6740/11, 16188, 16181, 16123, 16119, 6742/240 К.О. Панчево, 1851, 1849/1, 1850, 1852 К.О. Војловица	1 70 26	
81	план. саобраћајница	1850, 1852, 1849/1, 1849/2, 3306	1 38 01	Војловица
82	план. саобраћајница	1849/1	1 39 53	Војловица
83	Братства и јединства	1845, 1791, 1836, 1806, 1809, 1810, 1812/1, 1812/2, 1812/3, 1812/4, 1812/5, 1813, 1814/1, 1814/2, 1815/1, 1816, 1817, 1818, 1819/2, 1820, 1821, 1822/2, 1822/3, 1822/4, 1823/1, 1823/2, 1824, 1825, 1826/1, 1827, 1828, 1829/1, 1830/3, 1830/4, 1831, 1832/1, 1833/1, 1834/1, 1834/4, 1835/4, 1835/5, 1835/6, 1846/1, 1846/2, 1846/3, 1846/5, 1847/1, 1847/2, 1848	0 60 18	Војловица
84	план. саобраћајница	1849/1, 3306, 1844, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027/1, 2028, 2029, 2030/1, 2031/2, 2032/2, 2033/2, 2034, 2035, 2036/2, 2037/1, 2038/1, 2039/1, 2040/1, 2041, 2042, 2043/1	0 94 01	Војловица
85	Шандора Петефија	1793	0 96 06	Војловица
86	7. јули	Улица 7. јули (нема број), 1851	1 41 73	Војловица

ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево  
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
87	Тозе Марковића	8083/1	0 57 77	Панчево
88	Светозара Марковића	1794	1 04 06	Војловица
89	Јаношикова	1795	1 20 70	Војловица
90	Борислава Шипоша	8085, 7591, 7770, 7778, 7779, 7780, 7781, 7782, 7784, 7787/2, 7787/1, 7786, 7870, 7872, 7871, 7873, 7862, 7860, 7859, 7858, 7857, 7855	2 33 49	Панчево
91	Бранка Савића	7346	0 14 33	Панчево
92	Бранка Савића	7436	0 14 33	Панчево
93	Бранка Савића	7504	0 14 25	Панчево
94	Браце Петров	8086	1 18 91	Панчево
95	Маре Мандић	8088	1 14 03	Панчево
96	Боре Радића	8089	0 89 00	Панчево
97	Олге Петров	7173	0 14 34	Панчево
98	Олге Петров	7473	0 14 20	Панчево
99	Олге Петров	7580	0 14 30	Панчево
100	Олге Петров	7591	0 09 50	Панчево
101	Ђуре Николајевића	8095, 8089, 7851, 7854	0 96 13	Панчево
102	Спољностарчевачка	1808 К.О. Војловица, 8087 К.О. Панчево	12 41 45	
103	Јанка Чмелика	1792, 262/9, 262/17, 262/16, 262/15, 262/8, 262/14	1 81 36	Војловица
104	Јаношикова	1799	1 23 97	Војловица
105	Светозара Марковића	1798	1 00 06	Војловица
106	Шандора Петефија	1797	0 93 22	Војловица
107	план. саобраћајница	385/3, 2048, 1806, 378, 379/3, 379/4, 379/5, 379/6, 382/2, 382/3, 382/4, 385/2, 386/2, 386/3, 390/2, 412/6, 412/5, 412/4, 414/1, 436, 504/3, 3307, 2052/25, 2040/12051/1, 2051/2, 2049/2	0 88 90	Војловица
108	план. саобраћајница	3307, 2052/25, 2053/1, 2054/2, 2055, 2056, 2057/2, 2057/3, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066/1, 2067, 2068/1	0 22 11	Војловица
109	план. саобраћајница	3307, 2068/2, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093/1, 2093/2, 2094, 2095, 2096, 2097	0 83 20	Војловица
110	план. саобраћајница	3306, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 3307, 2097, 3308, 2232, 2233, 3309, 2341, 2342, 3310/1, 2564	3 24 94	Војловица
111	план. саобраћајница	3307, 2068/2	0 82 96	Војловица
112	Добровољачка	1796	1 73 40	Војловица
113	Светозара Марковића	1802	1 00 16	Војловица
114	Шандора Петефија	1801	0 92 01	Војловица
115	Гробљанска	1800, 1806, 3308, 2256	2 87 75	Војловица
116	Јаношикова	1803	3 82 51	Војловица
117	Светозара Марковића	1805	2 17 98	Војловица
118	Шандора Петефија	1804	2 05 81	Војловица
119	план. саобраћајница	1806, 2282/1, 2282/3, 2282/4, 3309, 2283, 1333, 3310/1, 2706, 2705	1 66 19	Војловица

ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево  
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
120	план. саобраћајница	3309, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2300, 2301, 2302, 2303, 2305, 2306, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327/1, 2327/2, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341	1 48 09	Војловица
121	план. саобраћајница	3310/1, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2301, 2302, 2303, 2304, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327/1, 2327/2, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341	1 45 70	Војловица
122	план. саобраћајница	3313/1, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588	0 47 98	Војловица
123	план. саобраћајница	3313/1, 2588, 2589, 2680/1, 2681/1, 2681/2	0 99 63	Војловица
124	план. саобраћајница	2702, 2703, 2704, 2708, 2707	0 71 76	Војловица
125	Борачка	1319	0 51 14	Војловица
126	Борачка	1542	0 35 51	Војловица
127	Борачка	1570	0 36 61	Војловица
128	Борачка	1643	0 40 24	Војловица
129	Пољска	2707, 2727, 2726, 2725/2, 2725/1, 2724, 2721, 2722, 2719, 2718, 2715, 2714, 2713, 2712, 2711, 2710, 2709, 1806, 2704, 2705, 2706	3 47 11	Војловица
130	план. саобраћајница	2726, 2727	0 03 20	Војловица
131	Ивана Цанкара	16158	0 14 06	Војловица
132	Михаила Петровића Аласа	16127	0 15 19	Војловица
133	план. саобраћајница	2566/1, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2589	0 61 86	Војловица
134	план. саобраћајница	2680/2, 2681/1	0 20 43	Војловица
135	индустријска пруга РНП	3319	0 76 14	Војловица
136	Васе Богданова	6685/7	0 06 81	Панчево
137	Д. Краичевића	6714/3	0 11 24	Панчево
138	Д. Краичевића	6703/9	0 11 26	Панчево
139	Р. Кораћа	6742/236,240, 6623/3	3 97 35	Панчево
		<b>Укупна површина</b>	<b>116 83 54</b>	

Јавне функције и службе – управа и администрација

**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
ЈФ1	Пошта	6639/6	0 03 64	Панчево
ЈФ2	Пошта	970/2	0 01 16	Војловица
ЈФ3	МЗ Војловица	969	0 14 83	Војловица
ЈФ4	Ватрогасни дом	976	0 09 55	Војловица
ЈФ5	МЗ Војловица	983	0 08 77	Војловица
<b>Укупна површина</b>			<b>0 37 95</b>	

**Здравство**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
31	Амбуланта	6639/8	0 05 16	Панчево
32	Дом здравља	975	0 26 12	Војловица
<b>Укупна површина</b>			<b>0 31 28</b>	

**Образовање**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
О1	Предшколска установа	16072	0 30 06	Панчево
О2	Предшколска установа	16105/2	0 32 40	Панчево
О3	Основна школа	16174	2 52 40	Панчево
О4	Предшколска установа	16175	0 70 51	Панчево
О5	Основна школа	16099, 5143/2, 6628/5, 6628/2, 6628/3, 6628/4, 6628/6, 6628/10, 6628/11, 6628/14, 5142/1, 8061/3, 16166	1 20 29	Панчево
О6	Основна школа	247/2	2 27 65	Војловица
О7	Предшколска установа	1138/1, 1139	0 11 69	Војловица
<b>Укупна површина</b>			<b>7 45 00</b>	

**Социјално становање**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
СС1	Социјално становање	6623/13, 6623/14, 6623/15, 6737/5, 6737/6, 6738, 6739	0 16 27	Панчево
СС2	Социјално становање	6739, 6740/1, 6740/3	0 08 29	Панчево
СС3	Социјално становање	16182, 6740/2, 6740/3, 6740/4	0 04 47	Панчево
СС4	Социјално становање	6623/12, 6737/3, 6737/4, 6738, 6739	0 12 87	Панчево
СС5	Социјално становање	6623/11, 6737/1, 6738, 6739, 6740/9, 6740/10, 6740/11	0 12 89	Панчево
СС6	Социјално становање	6623/28, 6623/30, 6741/5	0 08 44	Панчево
<b>Укупна површина</b>			<b>0 63 23</b>	

**Култура**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
К1	Дом културе	16097/1	0 50 44	Панчево
К2	Спомен дом	970/1, 970/2	0 76 71	Војловица
<b>Укупна површина</b>			<b>1 27 15</b>	

**Спорт и рекреација**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
СР1	Спортска хала и базени	6623/3, 6625/1, 6625/3, 6625/5, 6625/6	10 98 63	Панчево
СР2	Планирани спортски центар	2260, 2261, 2262, 2263, 2264/2, 2264/3, 2265/1, 2267/1, 2268/1, 2268/2, 2269/1, 2270, 2272/1, 2273/1, 2273/2, 2274, 2275, 2276, 2277, 2282/1	6 44 84	Војловица
<b>Укупна површина</b>			<b>17 43 47</b>	



Зоне заштитног зеленила

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
331	Зона заштитног зеленила	7581-7590, 7802-7584	2 34 19	Панчево
332	Зона заштитног зеленила	7770-7801, 7859-7873	1 63 36	Панчево
333	Зона заштитног зеленила	2233-2255, 2258, 2259	9 28 34	Војловица
334	Зона заштитног зеленила	1644-1708, 1753-1789	8 64 19	Војловица
335	Зона заштитног зеленила	2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2722, 2723, 2724, 2725/1, 2725/2, 2726	0 96 68	Војловица
336	Зона заштитног зеленила	2756/2, 2756/3, 2758/1, 2758/2	0 12 97	Војловица
337	Зона заштитног зеленила	2707, 3523/3	0 93 09	Војловица
338	Зона заштитног зеленила	2564, 2565, 2566/2	0 64 44	Војловица
		<b>Укупна површина</b>	<b>24 57 26</b>	

Комуналне зоне и објекти

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
К31	Пијаца	6628/17, 6628/18, 6628/19, 6628/20, 6628/21, 6628/22	0 53 85	Панчево
К32	Електро постројење и ТС	4942/29	0 65 16	
К33	Гробље	2256, 2257	3 15 70	Војловица
		<b>Укупна површина</b>	<b>4 34 71</b>	

Јавне блоковске површине

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
Б1	Јавно блоковско земљиште	16062	0 27 02	Панчево
Б2	Јавно блоковско земљиште	16065	0 40 54	Панчево
Б3	Јавно блоковско земљиште	16074	0 11 25	Панчево
Б4	Јавно блоковско земљиште	16152, 16153	0 45 64	Панчево
Б5	Јавно блоковско земљиште	16075	0 24 75	Панчево
Б6	Јавно блоковско земљиште	16057, 16079, 16150, 16151, 5155/1, 5155/2, 5156/17	1 13 98	Панчево
Б7	Јавно блоковско земљиште	16086	0 77 34	Панчево
Б8	Јавно блоковско земљиште	16157	0 20 99	Панчево
Б9	Јавно блоковско земљиште	16088, 8062/3, 16099, 5143/1, 5143/2, 6628/3, 6628/4, 6628/5, 6628/2	0 46 41	Панчево
Б10	Јавно блоковско земљиште	16052/3, 16052/4	0 96 61	Панчево
Б11	Јавно блоковско земљиште	16072, 5037/3, 5037/4	0 53 57	Панчево
Б12	Јавно блоковско земљиште	16159, 16068	0 12 94	Панчево
Б13	Јавно блоковско земљиште	5101/1	0 09 04	Панчево
Б14	Јавно блоковско земљиште	16046	0 17 95	Панчево
Б15	Јавно блоковско земљиште	16038/3	1 19 21	Панчево
Б16	Јавно блоковско земљиште	16097/1	1 79 40	Панчево
Б17	Јавно блоковско земљиште	16104, 16186	0 21 35	Панчево
Б18	Јавно блоковско земљиште	16105/3	0 66 55	Панчево
Б19	Јавно блоковско земљиште	16045/2, 16043/2, 16043/1, 6637/4, 6637/6, 6637/5, 6637/16	1 21 57	Панчево
Б20	Јавно блоковско земљиште	16028/4	1 05 57	Панчево
Б21	Јавно блоковско земљиште	6644/3	0 11 30	Панчево
Б22	Јавно блоковско земљиште	16163	0 13 79	Панчево
Б23	Јавно блоковско земљиште	6690/1, 6690/2	0 06 09	Панчево
Б24	Јавно блоковско земљиште	6684/7	0 04 50	Панчево
Б25	Јавно блоковско земљиште	16108/1	0 09 01	Панчево
Б26	Јавно блоковско земљиште	16169, 16170	0 40 02	Панчево
Б27	Јавно блоковско земљиште	16017/1, 16187	1 17 74	Панчево
Б28	Јавно блоковско земљиште	6710/4, 16109	0 32 59	Панчево
Б29	Јавно блоковско земљиште	16168/1, 16051	0 26 84	Панчево
Б30	Јавно блоковско земљиште	16128, 6702/7	0 66 32	Панчево

**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
Б31	Јавно блоковско земљиште	16051	0 47 73	Панчево
Б32	Јавно блоковско земљиште	6736/10	0 34 49	Панчево
Б33	Јавно блоковско земљиште	6700/5, 6700/1, 6700/11, 6699/1, 6699/2, 6699/16, 16130/1	0 22 16	Панчево
Б34	Јавно блоковско земљиште	16182, 16188, 6740/9, 6740/10, 6740/11, 6739, 6738, 6737/1, 6737/3, 6623/11, 6623/12	0 71 28	Панчево
Б35	Јавно блоковско земљиште	16137/5, 16137/4, 16130/1, 6623/1, 6623/2, 6623/4, 6623/13, 6623/14, 6623/15, 6623/16, 6737/5, 6737/6, 6738, 6739, 6740/1, 6740/2, 6740/3	1 72 91	Панчево
Б36	Јавно блоковско земљиште	16131, 16173, 16136	0 29 97	Панчево
Б37	Јавно блоковско земљиште	16136, 16176, 16177	0 58 37	Панчево
Б38	Јавно блоковско земљиште	6742/241, 6742/240	0 14 08	Панчево
Б39	Јавно блоковско земљиште	6742/240	0 56 90	Панчево
Б40	Јавно блоковско земљиште	6742/103	0 12 00	Панчево
Б41	Јавно блоковско земљиште	6742/91	0 17 24	Панчево
Б42	Јавно блоковско земљиште	6742/93	0 17 19	Панчево
Б43	Јавно блоковско земљиште	6742/124	0 12 03	Панчево
Б44	Јавно блоковско земљиште	6742/140	0 19 06	Панчево
Б45	Јавно блоковско земљиште	16189	0 31 18	Панчево
Б46	Јавно блоковско земљиште	6742/240, 6742/236	0 06 14	Панчево
Б47	Јавно блоковско земљиште	16119, 16123	0 27 94	Панчево
Б48	Јавно блоковско земљиште	16123	0 17 53	Панчево
Б49	Јавно блоковско земљиште	16124	0 24 79	Панчево
Б50	Јавно блоковско земљиште	5162/4	0 04 30	Панчево
Б51	Јавно блоковско земљиште	5101/3	0 02 01	Панчево
Б52	Јавно блоковско земљиште	6659/4	0 01 75	Панчево
Б53	Јавно блоковско земљиште	7561/1	0 34 13	Војловица
Б54	Јавно блоковско земљиште	7484/1	0 34 46	Војловица
Б55	Јавно блоковско земљиште	6742/4, 6742/236	0 19 85	Панчево
		<b>Укупна површина</b>	<b>23 29 37</b>	

Б.1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена

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

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

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

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

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

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

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

Табела: Компатибилност намена

		СА ОВОМ НАМЕНОМ						
		Стамбено ткиво	Пословање	зоне Привредне	Јавни објекти и комплекси	Спортски објекти и комплекси	Зелене површине	Заштитно зеленило
ОВА НАМЕНА ЈЕ КОМПАТИБИЛНА	Стамбено ткиво	о	х <sup>1</sup>		х	х	х	х
	Пословање	х <sup>1</sup>	о	х	х	х	х	х
	Привредне зоне	х <sup>2</sup>		о	х <sup>5</sup>	х	х	х
	Јавни објекти и комплекси				о		х	х
	Спортски објекти и комплекси				х <sup>3</sup>	о	х	х
	Зелене површине				х <sup>4</sup>	х <sup>6</sup>	о	х
	Заштитно зеленило						х	о
	Комуналне и инфраструктурне површине						х	о

Објашњење напомена назначених у табели:

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

### **Б.1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене**

#### **Б.1.2.3.1. ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА**

##### **Опште смернице и правила**

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

Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.

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

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

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

Ради заштите од евентуалних кишних вода, ката пода приземља мора бити најмање 0,20м изнад највише коте околног уређеног терена са које се приступа објекту, али не више од 1,20м.

Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затиму смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.

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

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

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

На простору обухваћеном овим Планом **у оквиру насеља Стрелиште постоје** комплекси Дечијих установа, Основне школе, Дома здравља, Пошта, пијаца, просторије Месне заједнице.

У оквиру **насеља Војловица и Топола** постоје два Цента за културу, Пошта, Месна заједница, Основна школа, Предшколска установа, Дом здравља.

Последњих година се више развија приватни сектор – најчешће трговина, угоститељство и услуге и то у приземљима вишепородичних стамбених објеката (пренаменом и адаптацијом различитих простора), у објектима породичног становања (уз мање или веће грађевинске интервенције и промену намене и функције) и у изграђеним самосталним објектима (киосцима) који су најчешће постављени на слободним зеленим површинама (уз одговарајућу дозволу или без ње). Иако је на овај начин побољшано снабдевање локалног становништва, и даље недостају садржаји вишег урбаног стандарда из области културе, спорта, забаве, већи трговинско-пословни центри и сл., за која су потребна већа улагања и од којих се уложена средства спорије враћају инвеститору (кроз дужи временски период).

Према законском одређењу, јавне службе су установе у којима се обезбеђује остваривање права, односно задовољење потреба и интереса грађана и организација у областима образовања, ученичког и студентског стандарда, науке, културе и информација, физичке културе, здравства и социјалног осигурања, социјалне заштите, друштвене бриге о деци и омладини, основни културно-забавни садржаји, затим, у њих се убрајају и органи друштвено-политичких заједница, интересне

заједнице, удружења и коморе, друштвено-политичке и друштвене организације и удружења грађана, и слично.

Дечија установа и Основна школа својим капацитетом (који је максимално искоришћен) и условима за рад углавном задовољавају садашње потребе. Обзиром да у насељу постоје простори за градњу, чијом је реализацијом доћи до повећања броја становника, треба планирати/резервисати локације за још једну Дечију установу и још једну Основну школу, Центар за културу.

Дом здравља, Пошта и пијаца су у задовољавајућем стању и покривају потребе становника.

Просторије Месне заједнице за сада, на основу начина и обима делатности, задовољавају потребе. Међутим, треба формирати наглашенији центар насеља у којем би се становници окупљали, учествовали у његовом раду, решавали текуће проблеме и организовали одређене манифестације, тако да у том смислу треба посматрати евентуалну промену у начину њеног организовања и функционисања, а тиме и потребног простора и локације.

## ПРАВИЛА ЗА ЗОНУ ЈАВНИХ НАМЕНА

<p>опис карактеристичне зоне јавне намене</p>	<p><b>На простору обухваћеном овим Планом у оквиру целина Јавне функције и службе, Здравство, Образовање, Култура, Социјалне службе, Социјално становање, Спорт и рекреација, Комуналне зоне и објекти, објекти јавне намене су:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• комплекси основних школа,</li> <li>• комплекси дечијих установа,</li> <li>• Месне заједнице,</li> <li>• дома здравља,</li> <li>• поште,</li> <li>• спортски центри и спортско-пословни центри,</li> <li>• друштвене и интересне организације, удружења и сл.</li> </ul> <p>Сви јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике.</p> <p>Све интервенције на јавним просторима и објектима, морају се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте/групаације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).</p> <p>Уређење слободних површина, њихово попличавање, мобилијар, визуре, осветљење, акценти у простору, треба да допринесу стварању складног амбијента, примереног урбаном насељу.</p> <p>За све објекте јавне намене поребно је у оквиру дефинисаних параметара за зону испоштовати и нормативе пројектовања за објекте специфичне намене.</p> <p><b>Образовање</b></p> <p><b>Основне школе</b> су осмогодишње васпитно-образовне установе које треба да обезбеде потпуни обухват младих од 7-14 година и пружи им приближно исте услове наставе и боравка.</p> <p>Школске установе треба дефинисати према максималним нормативима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оптималан капацитет школе је 24 одељења (распон је 24 до 40 одељења);</li> <li>- земљиште се рачуна са мин.20,0м<sup>2</sup>/ученику у једној смени (мин.2,15м<sup>2</sup>/по становнику гравитирајућег простора) што подразумева и обезбеђивање простора за изградњу површина за физичке активности, школски врт (као и део терена резервисан за, евентуално, проширење капацитета школе);</li> <li>- за узраст I-IV разреда треба обезбедити пешачку дистанцу од максимално 300-600м (за старије разреде се може рачунати и на већу удаљеност).</li> </ul> <p>За изграђене блокове, дозвољено је преиспитивање наведених норматива дефинисаних законом, у смислу њиховог смањивања, због ограничених просторних могућности.</p> <p>Паркирање возила за потребе запослених и посетилаца треба обезбедити у границама парцеле и то према нормативу: за 10% запослених.</p> <p>Нормативи за дефинисање објеката <u>основношколских установа:</u></p> <table border="1" data-bbox="470 1344 1332 1657"> <thead> <tr> <th>Капацитет</th> <th>24-40 одељења</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Објекат: м<sup>2</sup>/ кориснику</td> <td>мин. 6,5</td> </tr> <tr> <td>Објекат: м<sup>2</sup>/ становнику гравитирајућег подручја</td> <td>мин.0,4 мин.0,6</td> </tr> <tr> <td>Парцела: м<sup>2</sup>/кориснику</td> <td>мин. 25м<sup>2</sup>/ученику у једној у смени</td> </tr> <tr> <td>Парцела: м<sup>2</sup> /становнику гравитирајућег подручја</td> <td>мин.1,0 мин.1,5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Школски терени и дечија игралишта – Постојећи спортски терени и припадајући објекти (за фудбал, одбојку и кошарку) задржавају се на постојећим локацијама.</p> <p><b>Предшколска устаноава</b> – дечије установе су објекти намењени организованом боравку, васпитању, образовању и здравственој заштити деце предшколског узраста. У овим објектима дозвољене су искључиво намене везане за дечије установе прописане законом и другим прописима. Предшколске установе треба дефинисати према максималним нормативима, при чему треба водити рачуна о усклађивању са нормативима ЕУ.</p> <p>Ако је објекат типа депанданса ДУ, треба да је формиран за групе до 80 деце са обезбеђеном слободном површином од 8,00м<sup>2</sup>/детету у непосредном окружењу.</p> <p>За изграђене објекте у насељу, дозвољено је преиспитивање наведених норматива дефинисаних законом, у смислу њиховог смањивања, због ограничених просторних могућности.</p> <p>Саставни део њихове функције и ликовности представља озелењавање комплекса одговарајућим врстама садница и опремање мобилијаром (клубама, справама за игру</p>	Капацитет	24-40 одељења	Објекат: м <sup>2</sup> / кориснику	мин. 6,5	Објекат: м <sup>2</sup> / становнику гравитирајућег подручја	мин.0,4 мин.0,6	Парцела: м <sup>2</sup> /кориснику	мин. 25м <sup>2</sup> /ученику у једној у смени	Парцела: м <sup>2</sup> /становнику гравитирајућег подручја	мин.1,0 мин.1,5
Капацитет	24-40 одељења										
Објекат: м <sup>2</sup> / кориснику	мин. 6,5										
Објекат: м <sup>2</sup> / становнику гравитирајућег подручја	мин.0,4 мин.0,6										
Парцела: м <sup>2</sup> /кориснику	мин. 25м <sup>2</sup> /ученику у једној у смени										
Парцела: м <sup>2</sup> /становнику гравитирајућег подручја	мин.1,0 мин.1,5										

и сл.) примерено узрасту деце.

Нормативи за дефинисање објеката дечјих установа:

Капацитет	макс. 270 деце
Објекат	6,5 БГП/детету
Парцела	15м2 земљ./детету
Спратност	П+1
Паркинг место на м2 објекта (или према броју запослених)	ван парцеле (*) 1паркинг место/100м2

(\*)Паркирање возила за запослене и посетиоце обезбедити ван комплекса предшколске установе, а према општим условима за паркирање за јавне службе. Код постојећих објеката у којима је паркирање остварено унутар комплекса, а нема могућности за његово измештање, ову површину одвојити од простора за игру и боравак деце, тако да она буду потпуно безбедна.

#### Спортски терени и дечја игралишта

Преглед минималних стандарда за спортска и дечија игралишта:

Назив површине	Максималн о удаљење	Минимално потребна површина
	м	м2/стан.
Игралишта за децу од 3-6 год.	50-300	0,40
Игралишта за децу од 6-11 год.	50-500	0,60
Игралишта и спортске површине за децу од 11-14 год.	100-1.000	1,00
Игралишта и спортске површине за узраст изнад 14 год.	1.000-1.500	4,00

Наведени нормативи су дати на нивоу препорука за минималне стандарде.

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

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

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

*Напомене:*

Зона социјалног становања односи се на постојеће стамбене блокове у насељу Стрелиште. Према табели компатибилности намене могућа је изградња објеката социјалног становања и у осталим зонама компатибилне намене према параметрима припадајуће зоне уз разраду Урбанистичким пројектом.

#### Спорт и рекреација

У оквиру постојећих комплекса планирано је проширење постојећих и изградња нових садржаја и могућа је изградња пратећих садржаја (свлачионица, санитарних чворова, клубских просторија и сл., угоститељских објеката и објеката са комплементарним делатностима спорту), а све у складу са потребама спортских активности. Сви објекти морају бити одговарајуће комунално опремљени.

У оквиру зоне планира се изградња и уређење отворених терена у складу са важећим техничким прописима намене простора.

#### Комуналне зоне и објекти

Задржава се постојећа намена гробља, уз планирано проширење парцеле гробља за величину постојеће капеле која постаје саставни део комплекса.



	<p>Дозвољени су радови на уређењу гробља, уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији намене простора, а у складу са правилницима који дефинишу овакве просторе и датим месним условима. Зелене површине гробља допунити зеленилом које треба да је уређено у парковском стилу, а ободом комплекса формирати заштитно зеленило.</p> <p>Зелена пијаца у оквиру насеља Стрелиште се задржава на постојећој локацији и планом се даје могућност проширења грађевинског комплекса у оквиру постојећег комплекса.</p>	
врста и намена објеката у зони	<b>дозвољена намена</b>	<p><b>Објекти у функцији јавне намене:</b></p> <p>Објекти за потребе државних органа (управа и администрација)</p> <p>Здравство</p> <p>Образовање</p> <p>Социјалне службе</p> <p>Култура</p> <p>Социјално становање</p> <p>Спорт и рекреација</p> <p>Комуналне делатности</p>
могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	<b>условно дозвољена намена</b>	Објекти централних садржаја могу се користити у својој или у сродним наменама, тј. Као објекти управе и администрације, компатибилне намене из области трговине и услуга.
	<b>забрањена намена</b>	Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу (трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге, пијаца));
услови за формирање грађевинских парцела јавне намене са елементима за обележавање	<p><b><u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u></b></p> <p>Постојећи објекти, углавном, већ имају дефинисану своју парцелу. У случају да за постојеће објекте није дефинисана парцела, и да неће бити одређена као парцела=објекат, треба је дефинисати према просторним могућностима и параметрима за Из, Ии, спратност, паркирање.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p> <p>На парцелама које су планиране за подизање објеката јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција.</p> <p>Препарцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом.</p> <p>Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе, споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p><b><u>Услови за величину парцела</u></b></p> <p>Најмања површина грађевинске парцеле износи 250м<sup>2</sup>.</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле износи 10м, осим за комунално сервисну зону:</p> <p>Најмања површина грађевинске парцеле износи 150м<sup>2</sup>.</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле износи 6м.</p> <p>Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.</p> <p><b><u>Напомена!</u></b></p> <p>Ове минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине и површине од наведених.</p> <p>У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. Удаљеност од суседних парцела).</p>	
	Положај, облик, правила за парц/препарц/испр гран парцела,	Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.

ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево  
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

	величина парцеле и сл.	
	Правила парцелације за заједн. Слободне површине	По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.
	Правила парцелације за интерну комун. Инфраструктуру	Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова: Електроенергетска инфраструктура Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице – површина комплекса износи око 9х7м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. Телекомуникациона инфраструктура Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа(За капацитете до 1600х2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље(димензије заузете површине око 20м2), са обезбеђеним колским прилазом.
регулација и нивелација са елементима за обележавање	регулациона линија	Јавни објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине. Положај објекта треба да обезбеди могућност што непосреднијег приступа корисника са јавне површине до објекта. Грађевинске линије су дефинисане на одговарајућем графичком прилогу за све зоне у обухвату плана и оквир су за постављање објеката. Јавни објекти се морају поставити на грађевинске линије чија ће површина бити тачно утврђена урбанистичким пројектима као даљом разрадом овог Плана. Грађевинска линија за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже) и комуналних постројења дефинише се у појасу регулације јавних површина. У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује. Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне регулације, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и мање измене (претварање таванског простора у користан без промене габарита). Уколико се врши замена објекта, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте. У складу са планом намене површина извршено је разграничење грађевинског земљишта јавне намене и грађевинског земљишта остале намене. Кроз даље уређење простора подразумева се парцелација и препарцелација површина за јавне намене. Планираним регулационим линијама саобраћајница и других објеката инфраструктуре извршено је међусобно разграничење за јавне намене и остале намене. Грађевинске линије се поклапају са регулационим линијама или су у зависности од технологије повучене у односу на исте. Планиране нивелационе коте су дате у укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

<p>Положај према границама суседних парцела</p>	<p>Грађевинске линије су дефинисане на одговарајућем графичком прилогу за све зоне у обухвату плана и оквир су за постављање објеката.</p> <p>За све типове објеката и све делове објеката важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.</p> <p>На делу објекта према унутрашњем дворишту изван зоне градње важе правила као за упуштање делова објеката ка јавној површини.</p> <p>Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле и износи мин.0.0м.</p> <p>Ако је објекат на заједничкој граници према суседу, на делу објекта према суседу није дозвољено отварање отвора.</p> <p>Ако је објекат на мин. 1.50м од заједничке границе, на том делу објекта дозвољени су само отвори са високим парапетом мин. Висине 1.60м.</p> <p>Ако је објекат на мин. 3.00м од заједничке границе на том делу објекта дозвољени су отвори просторија.</p> <p>За све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.</p> <p>Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.</p>
<p>Упуштање делова објекта у јавну површину</p>	<p><b>Еркери</b> (балкони, терасе, надстрешнице или сл.) на објектима могу прелазити регулациону линију:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимално 0,6м од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5м и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 м изнад тротоара,</li> <li>- максимално 1м ако је тротоар већи од 3,5м, а ширина улице већа од 15м и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0м изнад тротоара,</li> <li>- линија олука, односно крова, према улици не сме прећи линију венца</li> </ul> <p>Еркери на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије еркера може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.</p> <p>Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, а за реконструкцију заштићеног објекта – споменик културе, може се применити и другачије решење са циљем враћања аутентичног изгледа зграде у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.</p> <p><b>Грађевински елементи на нивоу приземља</b>, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Излози локала макс. 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 2,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;</li> <li>2) Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;</li> <li>3) Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом макс. 1,50 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% предње фасаде изнад приземља;</li> <li>4) Конзолне рекламе макс. 0,80 м на висини изнад 3,00 м;</li> <li>5) Један степеник до 0,30 м ван регулационе линије.</li> </ol> <p><b>Грађевински елементи испод коте тротоара</b> – подрумске етаже – могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада),</p>

		<p>и то:</p> <p>-стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,50 м ;</p> <p>- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара–1,00 м.</p> <p>Уколико је тераса наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, ваздушни простор изнад ограде се рачуна, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се не рачуна.</p> <p>Стреха не улази у обрачун али не сме прећи бочне и задњу границу сопствене парцеле, може се препустити изван границе сопствене парцеле само на уличној фасади објекта.</p>																																			
	Грађевинска линија испод нивоа терена	максимално у границама грађевинске парцеле уз дозвољени препуст у односу на регулациону линију у јавну површину																																			
	вертикална регулација (најв.дозв.спратно ст или вис.обј.;нивелациони услови)	<p><b>спратност</b></p> <p>макс. П+1+Пк (Пк-поткровље) или П+1+Пс (Пс-повучен спрат) за све објекте осим објеката образовања (основне школе, вртићи и др.) макс. П+1 и објеката у зони социјалног становања макс. П+4+Пк (Пк-поткровље) или П+4+Пс (Пс-повучен спрат)</p> <p>Максимална висина венца објекта условљена је условима и нормативима и сл. који се односе на ову врсту објекта.</p> <p><b>Нивелациони услови</b></p> <p>Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;</li> <li>• кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте;</li> </ul> <p>Простор који се налази у граници обухвата Плана генералне регулације (целина 2) у Панчеву, налази се на просечној коти од 76,00 метара надморске висине. Планиране коте дате су на укрсним тачкама саобраћајница као и на реперним тачкама у границама обухвата Плана, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).</p> <p>Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.</p> <p>Преко плана нивелације дефинисане су дубине укопавања планиране инфраструктуре.</p> <p><b>Напомена</b></p> <p>На висини венца могуће је формирати коси кров или повући за мин 1,5 м У постојећем ткиву максимална висина нових објеката на регулацији, без обзира на намену, једнака је 1,5 ширини улице уколико нема других ограничења, а у планираним деловима града висина нових објеката једнака је 1,0 ширине улице.</p> <p>Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оквирни – секундарни параметар, док ће примарне бити максималне висине венца и висине слемена и то на следећи начин:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Број етажа (оквирно)</th> <th colspan="2">максимална дозвољена висина (м)</th> </tr> <tr> <th>венац</th> <th>слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>5.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>6.5</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>8.0</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк/Пс</td> <td>9.5</td> <td>12.0</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>11.0</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>П+2+Пк/Пс</td> <td>12.5</td> <td>15.0</td> </tr> <tr> <td>П+3</td> <td>14.0</td> <td>16.5</td> </tr> <tr> <td>П+3+Пк/Пс</td> <td>15.5</td> <td>18.0</td> </tr> <tr> <td>П+4</td> <td>17.0</td> <td>19.5</td> </tr> <tr> <td>П+4+Пк/Пс</td> <td>18.5</td> <td>21.0</td> </tr> </tbody> </table>	Број етажа (оквирно)	максимална дозвољена висина (м)		венац	слеме	П	5.0	7.5	П+Пк	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0	П+2	11.0	13.5	П+2+Пк/Пс	12.5	15.0	П+3	14.0	16.5	П+3+Пк/Пс	15.5	18.0	П+4	17.0	19.5	П+4+Пк/Пс	18.5	21.0
Број етажа (оквирно)	максимална дозвољена висина (м)																																				
	венац	слеме																																			
П	5.0	7.5																																			
П+Пк	6.5	9.0																																			
П+1	8.0	10.5																																			
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																																			
П+2	11.0	13.5																																			
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0																																			
П+3	14.0	16.5																																			
П+3+Пк/Пс	15.5	18.0																																			
П+4	17.0	19.5																																			
П+4+Пк/Пс	18.5	21.0																																			
параметри за ниво грађевинске парцеле	максимални индекс заузетости	Из=100% за објекте у отвореним грађевинским блоковима када је објекат=парцела (зона социјалног становања, објекти пијаце у комуналној зон, и др.) тако да макс индекс заузетости на нивоу																																			

ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево  
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

		<p>блока/зоне буде Из=35% Из=40% за школске и предшколске комплексе јавне намене Из=60% за спортско-рекреативне и спортско-пословне комплексе на нивоу комплекса Из=70% за све остале комплексе јавне намене</p>
	максимални индекс изграђености	Ии 5.0
правила и услови за друге објекте на парцели		<p>На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима. У случају изградње нових објеката јавне намене и комплекса јавне намене неопходна је израда Урбанистичког пројекта.</p> <p>Градња нових јавних објеката предвиђена је у складу са наменом на просторима који су дефинисани на графичком прилогу План намене површина као и са табелом компатибилности намена Плана.</p> <p>Минимална површина парцеле на којој се може градити јавни објекат условљена је захтевима и прописима за планирану јавну намену.</p> <p>У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних објеката.</p> <p>У унутрашњости парцеле дозвољена је изградња само помоћних објеката (гаража, наткривеног паркинг простора, станарских остава и сл.) као и надстрешница, сеника, базена, стакленика, зимских башти и сл., максималне спратности = П (приземље).</p> <p>Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је <math>\frac{1}{2}</math> висине вишег објекта али не мање од 4,00м.</p> <p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м,</li> <li>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м,</li> <li>-ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен</li> </ul>
	правила и услови за други објекат	<p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м,</li> <li>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м,</li> <li>-ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен</li> </ul>
	Удаљеност другог објекта	Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима.
правила и услови за замену постојећих објеката и правила и услови за интервенције на постојећим објектима	замена постојећих објеката	<p>Даје се могућност трансформације постојећих намене објеката у планиране уз услов да нова намена подлеже овим Планом прописаним критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима.</p> <p>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови тако да остану у оквиру дефинисаних грађевинских линија, висинске регулације (спратности) и осталих параметара дефинисаних Планом.</p>
	Интервенције на постојећим објектима	<p>Дозвољени радови на парцели су: изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта</p> <p>Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.</p> <p>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.</p> <p>Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.</p> <p>Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.</p>

<p>уређење зелених и слободних површина парцеле</p>	<p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.</p> <p>Минимални проценат уређених зелених површина на парцели = 30%. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.</p> <p>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП “Зеленило”.</p> <p>Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара, шибља и цвећа и око 30% четинарских или зимзелених врста.</p> <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.</p> <p>Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су зеленилом, обрачунавају се као редуковане зелене површине, тј. Са 80% у односу на површину коју покривају. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели.</p> <p>Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.</p>
<p>услови за пешачке и колске приступе</p>	<p>Сви јавни објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница, пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују јавне објекте са уличним пешачким стазама тј. Тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи).</p> <p>Колски приступи за јавне објекте повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката.</p> <p>За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле и радно – пословне комплексе потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. Колски приступи се у принципу изводе управно на коловозе јавних саобраћајница и исти морају бити обрађени одговарајућим коловозним засторима („чврста подлога“) асфалтни или цемент бетонски и сл.</p> <p>Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,0м а за вишепородичне стамбене објекте и радно пословне комплексе је од 5,0м.</p> <p>Прикључење на ДП:</p> <p>Како у профилу улица нема просторних могућности за извођењем сервисних саобраћајница (улице Првомајска, Милоша Обреновића), прикључење на коловозе улица које представљају уједно и делове државних путева, а које се налазе у границама третиране целине 2, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели а све у складу са условима управљача пута.</p> <p>Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак, у зависности од броја стамбених јединица, решити на следећи начин:</p> <p>Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са породичним становањем, са не више од укупно 3 стамбене и пословне јединице заједно, колски прикључак на коловоз државног пута у границама насеља извести директним прикључењем на коловоз већ изграђене улице у ширини до 3 м.</p> <p>Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са вишепородичним становањем до 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају према стандардима не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обработити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника.</p> <p>Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта, или више стамбених објеката са вишепородичним становањем преко 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају, а на основу стандарда не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином прикључка не мањом од 5 м, а</p>

ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево  
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

	<p>прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси..) ће прикључак на ДП извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих. Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.</p>																					
Паркирање на парцели	<p>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 обезбеђује се по једно место за сваки стан – домаћинство, а за пословне и остале објекте потребни капацитети за стационарни саобраћај путничких аутомобила одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:</p> <table border="0"> <tr> <td>-породичне стамбене зграде</td> <td>1ПМ/1 стамбена јединица</td> </tr> <tr> <td>-вишепородична стамб. зграда</td> <td>1ПМ/1 стан</td> </tr> <tr> <td>-управно – административни објекти</td> <td>1ПМ/60м<sup>2</sup> нето површине</td> </tr> <tr> <td>-трговине</td> <td>1ПМ/50м<sup>2</sup> продајног простора</td> </tr> <tr> <td>- ресторани, кафане, кафеи</td> <td>1ПМ/10 места</td> </tr> <tr> <td>-спортски објекти</td> <td>1ПМ/8-10 гледалаца</td> </tr> <tr> <td>-основне школе</td> <td>1ПМ/1 учионица</td> </tr> <tr> <td>-индустријски објекти</td> <td>1ПМ/3-5 запослена (40 м<sup>2</sup> н.п.)</td> </tr> <tr> <td>-складишта – магаџини</td> <td>1ПМ/4-6 запослена (300 м<sup>2</sup>н.п.)</td> </tr> <tr> <td>-управне зграде , банке и сл.</td> <td>1ПМ/50м<sup>2</sup> нето површине.</td> </tr> </table> <p>Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо, подужно или управно паркирање). Гараже: Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза (становање, запослени) са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и индивидуалне гараже (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до мах.30%. Остали елементи пројектовања (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...) у подземним гаражама одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор – пројектант мора придржавати. Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и реконструкције постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објекта (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта у оквиру своје катастарске парцеле. Уколико се код <u>постојећих</u> објеката и објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним градским паркинзима. У оваквим случајевима Инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципацијом предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места. Пројектант – инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. Који се односе на ову врсту објеката.</p>		-породичне стамбене зграде	1ПМ/1 стамбена јединица	-вишепородична стамб. зграда	1ПМ/1 стан	-управно – административни објекти	1ПМ/60м <sup>2</sup> нето површине	-трговине	1ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора	- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места	-спортски објекти	1ПМ/8-10 гледалаца	-основне школе	1ПМ/1 учионица	-индустријски објекти	1ПМ/3-5 запослена (40 м <sup>2</sup> н.п.)	-складишта – магаџини	1ПМ/4-6 запослена (300 м <sup>2</sup> н.п.)	-управне зграде , банке и сл.	1ПМ/50м <sup>2</sup> нето површине.
-породичне стамбене зграде	1ПМ/1 стамбена јединица																					
-вишепородична стамб. зграда	1ПМ/1 стан																					
-управно – административни објекти	1ПМ/60м <sup>2</sup> нето површине																					
-трговине	1ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора																					
- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места																					
-спортски објекти	1ПМ/8-10 гледалаца																					
-основне школе	1ПМ/1 учионица																					
-индустријски објекти	1ПМ/3-5 запослена (40 м <sup>2</sup> н.п.)																					
-складишта – магаџини	1ПМ/4-6 запослена (300 м <sup>2</sup> н.п.)																					
-управне зграде , банке и сл.	1ПМ/50м <sup>2</sup> нето површине.																					
Ограђивање грађевинске парцеле	<p>Ограде комплекса јавних објеката морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Врста и висина ограда зависе од намене комплекса који ограђују. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган. Комплекси са комуналним, спортским, спортско-рекреативним и туристичким садржајима морају бити ограђени транспарентним оградама које осим заштитне функције морају задовољити и естетске критеријуме. Објекти специјалне намене могу имати ограду у складу са захтевима своје делатности. Није дозвољено ограђивање слободних зелених површина унутар блокова. Сви слободни простори унутар блока третирају се као заједнички и свима доступни. Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу мешовитог блока, на тргу и сл., не могу бити ограђивани. Остали објекти могу имати транспарентну ограду максималне висине 1.80м, са зиданим/пуним парпетом максималне висине 0,60м.</p>																					
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	Општи услови за прикључења	Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа																				

**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

<p>Услови прикључења на водоводну мрежу</p>	<p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.          За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.          Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.          Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p>																					
<p>Услови прикључења на канализациону мрежу</p>	<p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.          За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.          Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.          Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.          У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.          У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.</p>																					
<p>Услови прикључења на електроенергетску телекомуникациону и КДС мрежу</p>	<p>Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево.</p> <p>За планиране радне , пословне и индустријске зоне планирана СН и НН мрежа је подземна.          Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;          Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилом улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.          Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће , предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.          Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама ( у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза.          Крајеве цеви обележити стандарним ознакама , а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.          Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.          Телекомуникациона мрежа и објекти          Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.          Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.:          - земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта , може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.          -за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :</p> <table border="1" data-bbox="526 1769 1404 1993"> <thead> <tr> <th>врста подземног или надземног објекта</th> <th>хоризонтална удаљеност(м)</th> <th>вертикална удаљеност(м)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>гасоводи средњег и нискох притиска</td> <td>0,4</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>Електроенергетски кабл до 10kV</td> <td>0,5</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Електроенергетски кабл преко 10kV</td> <td>1</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>нафтоводне цеви</td> <td>0,3</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>водоводне цеви</td> <td>0,6</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>цевоводи одводне канализације</td> <td>0,5</td> <td>0,5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава          Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим</p>	врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност(м)	вертикална удаљеност(м)	гасоводи средњег и нискох притиска	0,4	0,4	Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5	Електроенергетски кабл преко 10kV	1	0,5	нафтоводне цеви	0,3	0,3	водоводне цеви	0,6	0,5	цевоводи одводне канализације	0,5	0,5
врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност(м)	вертикална удаљеност(м)																				
гасоводи средњег и нискох притиска	0,4	0,4																				
Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5																				
Електроенергетски кабл преко 10kV	1	0,5																				
нафтоводне цеви	0,3	0,3																				
водоводне цеви	0,6	0,5																				
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5																				



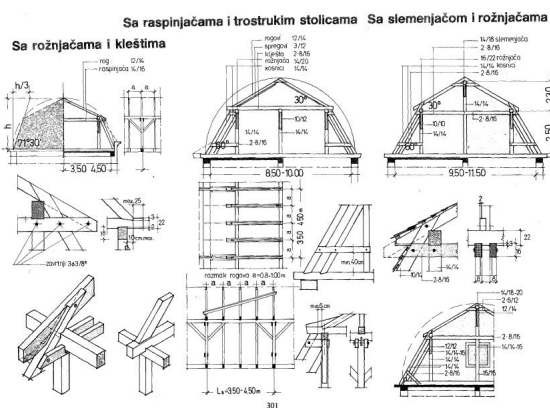
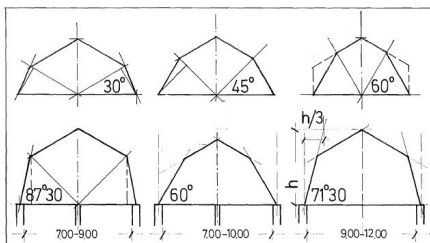
**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

	<p>законским прописима;          KDS мрежа          KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p>	
<p>Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу</p>	<p>У подручју обухвата плана од инфраструктурних објеката који су битни за функционисање термоенергетског система града Панчева изграђени су:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• РМРС 9 (блок 219) и РМРС 10 (блок 334)</li> <li>• градски гасовод од улице Првوماјске до РМРС 9</li> <li>• гасоводи за блок 205 у коме се налази и СРЦ „Стрелиште“</li> <li>• транспортни гасоводи за Индустрију стакла Панчево и комплекс „Утва“</li> <li>• транспортни гасоводи МГ-01 ГРЧ-ХИП Азотара и ДГ-03-03 ГРЧ-Петрохемија у Борачкој улици</li> <li>• градски вреловод из ТО КОТЕЖ.</li> </ul> <p>Прикључењем на систем топлификације ТО КОТЕЖ у насељу „Стрелиште“ угашене су све непотребне котларнице на течна горива (гас, мазут). На овај начин у топлани ТО КОТЕЖ ангажована су додатне количине гаса а у насељу „Стрелиште“ су се ослободиле одређене количине овог енергента у градском гасоводу.</p> <p>Изградња РМРС-а омогућила је развој ДГМ а изградња вреловода је омогућила гашење котларница које су у систему ЈКП „Грејање“ као и проширење мреже. У Улици Првوماјској изведена је МРС која снабдева гасом потрошаче „Прокал“ и „Феромонт“.</p> <p>Повезивање Јужне индустријске зоне (као топлотног извора за град Панчево) са градом Панчевом (преко вреловода у насељу „Стрелиште“) треба извести изградњом вреловода чија је оквирна траса дата у графичком прилогу,</p>	
<p>правила и услови за евакуацију отпада</p>	<p>У сарадњи са надлежним ЈКП и израдом техничке документације, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p> <p>Препоручујесе – гдегодсе просторни технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће.</p> <p>У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. Отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се оградивање оваквог простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодан и хигијенски безбедно место за постављање “контејнера”, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова – у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Локације се одређују на основу параметара овог плана и услова надлежног ЈКП, израдом одговарајуће техничке документације.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара – чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строго поштовање хигијенско-техничких услова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равной подлози са успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових.</p> <p>За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p>	
<p>Услови и могућности фазне реализације и посебни услови</p>	<p>обавезна израда</p>	<p><b>Урбанистичко архитектонске разраде локација УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТИМА</b></p>

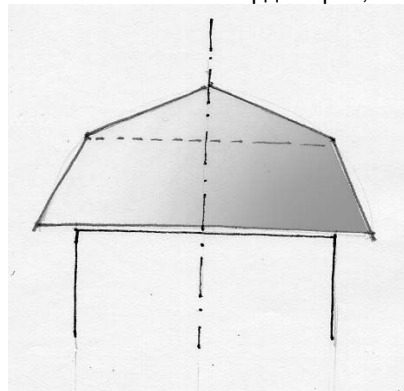
	услови заштите културно историјског наслеђа	Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
	Услови и могућност фазне реализације	Даје се могућност фазне реализације комплекса у зависности од развојне концепције и динамике изградње Инвеститора. Свака фаза градње мора бити функционална и грађевинска целина.
	Услови за архитектонско, естетско обликовање објеката	<p>Објекти морају бити архитектонски обликовани уз уважавање стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објеката понаособ.</p> <p>Планом нису предвиђена посебна правила градње завршне етажне и крова објеката осим да ови делови објеката и сам објекат чине јединствену архитектонску целину и да испуњава услове које диктира технологија (лаки кров и сл).</p> <p>Објекти морају бити завршно обрађени материјалима и бојама у складу са врстом објекта уз поштовање посебних прописа којима се ова област евентуално посебно регулише.</p> <p>Приликом пројектовања и изградње свих врста објектата у овој зони, морају се поштовати основна правила архитектонске струке, што значи да осим економичности градње морају да буду заступљени како функционални тако и естетски архитектонски квалитети објектата.</p> <p>Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објектата.</p> <p><b>Кровови:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- кров може бити раван или у нагибу (препоручено 33°), са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.),</li> <li>- Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“ са препустима). Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.</li> <li>- Максимална висина назитка поткровне етажне може бити 1,6м.</li> <li>- Ако је поткровље нових објектата, или реконструкцијом постојећих, планирано за становање, дозвољено је формирање кровних “баца”.</li> <li>- Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије “баце” је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина “баце” морају бити усклађени са елементима фасаде.</li> <li>- Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.</li> <li>- Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објектата, треба водити рачуна да у укупном изгледу објектата маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објектата (од коте терена до кровног венца).</li> <li>- Код објектата са косим кровом (постојећих и нових) дозвољено је претварање тавана/поткровља у стамбени и/или помоћни простор (станарске оставе и сл.) – ако је у питању објекат стамбене или стамбено-пословне намене. Ако се ради о пословном објекту, таван/поткровље је могуће претворити само у пословни и/или помоћни простор уз основну пословну намену (архива, оставе, чување документације и сл.).</li> <li>- максимална висина назитка поткровне етажне је 1,60м</li> <li>- у оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 40% површине крова на предметној фасади да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним</li> </ul>

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

- у оквиру кровног волумена могуће је формирати баџе, терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.
- Мансардни кров - дозвољен:



- Лажни мансардни кров, тзв. Печурка—није дозвољен:



Правила за постављање отвора у оквиру мансардног крова иста су као и за друге врсте косих кровова.

Посебни услови

На постојећим комплексима у оквиру којих су прекорачени неки урбанистички параметри или услови дефинисани овим планом, дозвољене су само интервенције у смислу редовног одржавања. Свака интервенција којом се повећава изграђена или покривена површина или врши промена делатности, подразумева обавезу поштовања свих параметара овог плана, тако да не буду прекорачене задате граничне вредности.  
На постојећим објектима, код којих су прекорачене овим планом одређене грађевинске линије, или је удаљење од регулационе линије мање од минимално прописаног, или су испусти у јавну површину пемашили максимално допуштене вредности,

		<p>дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптација, а свака интервенција на објекту којом се повећава изграђена површина, подразумева обавезу поштовања планом утврђених грађевинских линија.</p> <p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта, већ максимално тај део објекта може заузимати 30-50% површине целог објекта, у зависности од величине парцеле, позиције у урбаном окружењу, визура, архитектонског и конструктивног решења и сл.). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл.</p> <p>Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.</p> <p>Није дозвољено постављати спољне јединице клима уређаја, вентилационе цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде.</p> <p>Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. За бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 180цм. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода.</p> <p>Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5м<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0м<sup>2</sup> и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима. Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p>
--	--	---

#### **Б.1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене**

##### **Б.1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине**

За део насеља у оквиру граница обухвата плана урађено је саобраћајно решење, приказано на приложеном графичком прилогу.

Предложеним саобраћајним решењем планирана саобраћајна мрежа има карактер јавног земљишта. У оквиру планираних регулационих ширина постојећих и планираних саобраћајница све саобраћајне површине и саобраћајни капацитети: пешачке и бициклическе стазе, коловози, паркинг простори, аутобуска стајалишта и др. су јавног карактера.

Планирана саобраћајна мрежа максимално је усклађена са трасама постојећих улица и путева и њиховим регулационим ширинама. Према предложеној категоризацији уличне мреже – саобраћајне мреже за део насеља (целина 2) Стрелиште – Војловица - Топола који је у обухвату плана, егзистирају главне насељске саобраћајнице и саобраћајнице нижег реда.

##### **Улична мрежа/ранг саобраћајница**

Подручје обухваћено овим планом има разгранату саобраћајну мрежу која је прилагођена просторним, теренским и геоморфолошким условима.

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

На основу значаја и улоге у саобраћајном систему насеља извршена је категоризација планиране саобраћајне мреже и то, на главне и стамбене саобраћајнице. У категоризацију тј. ранг стамбених саобраћајница сврстане су колско - пешачке и интегрисане саобраћајнице, колски приступи и др.

Планирани путеви сврстани су у следеће категорије:

- постојеће деонице државних путева првог реда број 1.9 (улица Првомајска) и број 24 (улица Милоша Обреновића) задржавају исти ранг и исте на проласку кроз насеље представљају и главне градске саобраћајнице а повезују насеља Стрелиште и Војловицу, Тополу, са центром града и са суседним насељима и градовима (Београдом, Ковином, Вршцом, Зрењанином).

- постојећи општински (локални) пут Л-1, који повезује Панчево са суседним Старчевом и надаље са Омољицом и Б.Брестовцем представљен је улицом Жарка Зрењанина – Спољностарчевачком .. као и

- главне насељске саобраћајнице: Радивоја Кораће, 7 Јула

У зависности од значаја тј. ранга саобраћајница – путева одређене су одговарајуће регулационе ширине и саобраћајни капацитети и сл. За саобраћајни систем насеља најважнију улогу и значај имају главне насељске и сабирне саобраћајнице којима се одвија највећи обим насељског саобраћаја. Трасе и правци пружања главних насељских саобраћајница повезују централне делове насеља и пружају се према уводно – изводним правцима који воде према суседним насељима. Ове саобраћајнице имају улогу да прихвате саобраћај са уводних праваца у насељу и изврше дистрибуцију истог кроз насеље и мрежу саобраћајница нижег реда. Исто тако ове саобраћајнице прихватају насељски саобраћај са саобраћајница нижег реда и дистрибуирају га кроз насеље и на изводне правце из насеља (на мрежу јавних путева).

Општински (локални) путеви имају улогу да прихвате екстерни саобраћај и изврше дистрибуцију истог на мрежу главних насељских саобраћајница и обрнуто, да прихвате насељски саобраћај и исти дистрибуирају на мрежу јавних путева у ужем и ширем окружењу.

У главним насељским и сабирним саобраћајницама планирани су посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклически саобраћај док су у стамбеним саобраћајницама планиране (поред коловоза) пешачке стазе а за потребе бициклическог саобраћаја користиће се коловози.

##### **Јавни градски саобраћај**

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за градски, међуградски и међумесни саобраћај остаје непромењен. Основни правци путовања у градском саобраћају као и за насељена места Панчева ће се интензивирати ако се за исте искаже потреба.

Аутобуска стајалишта на постојећим локацијама (кроз Стрелиште и Војловицу) се задржавају при чему се даје могућност увођења нових уколико се за истим укаже потреба. Ова стајалишта ће се изградити и имаће просторне нише за аутобусе ван коловоза, платое за путнике и приступне стазе до уличних тротоара. При реконструкцији постојећих, стајалишта извести, уколико то просторне

могућности дозвољавају такође као просторне нише ван коловоза. Опремање и уређење стајалишта извршиће се у складу са важећим Правилником, стандардима и др. Уколико се град прошири на планиране зоне (проширење реона) третиране овим планом исте покрити линијама ЈГП-а у складу са потребама.

### **Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина**

#### **• Услови за постојеће саобраћајне површине**

Приоритетан значај у наредном планском периоду имаће изградња - реконструкција постојећих саобраћајница у складу са датим ситуационим решењем. Планиране саобраћајне површине ће се ускладити са изведеним саобраћајним површинама.

У главним насељским (уводно – изводним) и сабирним саобраћајницама у зависности од развојних могућности изградиће се бицикличке односно удвојене пешачко бицикличке стазе које ће повезивати третирана насеља (Стрелиште, Војловица и Топола) са постојећим бицикличким стазама у улицама Првомајском и Спољностарчевачком и преко истих са центром града.

Саобраћајнице које припадају предметном простору задржавају своје постојеће регулационе ширине, трасе и функционалне карактеристике, и оне углавном одговарају саобраћајним потребама корисника простора и планираним наменама површина.

Мрежа насељских саобраћајница издиференцирана је тј. извршена је категоризација улица према значају, улози и важности у оквиру саобраћајног система насеља који је у обухвату плана генералне регулације целине 2. За предметни обухват планирани су следећи рангови - категорије улица:

- главне градске и насељске,
- примарне - сабирне,
- стамбене,
- интегрисане – пешачко - колске саобраћајнице и колски прилази као и
- зонске саобраћајнице.

Саобраћајним решењем насеља преузимају се стечене обавезе (наслеђено стање) за поједине саобраћајнице, у погледу траса и регулационих ширина, са циљем да се сачувају у што већој мери постојећи објекти у насељима.

При одређивању регулационих ширина саобраћајница вршено је усклађивање са просторним могућностима задатих траса, рангом саобраћајница и имовинско правном статусу земљишта и објеката. Регулационе ширине планираних стамбених саобраћајница су од 8,0м, примарних - сабирних саобраћајница планиране су у принципу од 10,0м док су саобраћајнице са регулационом ширином мањом од 8,0м представљене као интегрисане саобраћајнице. Главне градске саобраћајнице које су у обухвату плана (целина 2) су уједно и трасе државних путева I реда (ул. Првомајска и Милоша Обреновића), као и траса локалног – општинског пута (ул. Спољностарчевачка).. Главне насељске саобраћајнице су још и ул. Радивоја Кораћа и ул 7 Јула.

У главним градским - насељским саобраћајницама планиран је коловоз за двосмерни саобраћај ширине до 7,0м при чему за улица које су уједно и трасе државних путева I реда планиран је коловоз од 7,7м или, ако то просторне могућности дозвољавају коловозе извести као одвојене по смеровима са по две коловозне траке по смеру. Осим коловоза (за динамички саобраћај) главне насељске саобраћајнице имаће дефинисане и пешачке и бицикличке стазе. Бицикличке стазе биће до 2,0м и пешачке стазе до 2,5м ширине. У централним деловима насеља, уз објекте јавног карактера и сл. тротоари могу бити и ширине од 2,5м. За потребе стационирања - паркирања бицикала у централним деловима насеља обезбедити паркинге.

Сабирне саобраћајнице имаће коловозе до 6,0м ширине, бицикличке стазе до 1,5м ширине и пешачке стазе ширине 1,5м. У насељима Стрелиште, Војловица и Топола у оквиру планираних регулационих ширина сабирних саобраћајница, решаваће се и потребе стационарног саобраћаја путничких аутомобила.

Стамбене саобраћајнице у оквиру регулационе ширине од 8,0м имаће коловозе од 5,0м ширине и пешачке стазе од 1,5м ширине.

Саобраћајнице чија је просечна регулациона ширина мања од 8,0м представљају ранг интегрисаних и колско- пешачких саобраћајница и на истима ће се сви видови саобраћаја одвијати преко јединствених - универзалних коловозних површина ширине од 3,0м до 5,0м и тротоарима ширине до 1,5м где то просторне могућности дозвољавају.

Зонске саобраћајнице које се јављају у целини 2 а које су предвиђене у зони која се простире северно од насеља Војловица тј. источно од насеља Стрелиште, јесу саобраћајнице за потребе радно пословних комплекса и исте су представљене регулационим ширинама од 22,0-25,0м тј. коловозима од 7,0м, обостраним пешачким стазама од 1,5м или удвојеним пешачко – бицикличким стазама од 3,0м са мин. једне стране. Потребе стационарног саобраћаја за ову зону решаваће се на парцели инвеститора а ако се укаже потреба, паркирање је могуће решити и у

оквиру регулације зонских саобраћајница, на организованим паркиралиштима за путничка и теретна возила а све у складу са просторним могућностима.

При реконструкцији постојећих саобраћајница, а у оквиру истих (непромењених) регулационих ширина, уколико се планира изградња надвожњака, подвожњака, прерасподела саобраћајних токова - увођење нових уличних и/или изливних трака, кружних токова или регулатора неопходна је израда пројектне документације.

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

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банкине се препоручује ширина 1,0м а изузетно 0,5м и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Пожељно је да се преко горњег носећег слоја („црни слојеви“) асфалта уграде хабајући слојеви од  $d=4,0\text{cm}$ . Изузетно краће деонице са малим ширинама коловоза (3,5м) као што су колски приступи и сл. могу бити изведени од бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената. Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима.

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

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

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

У оквиру регулационих ширина саобраћајница на простору између планираних саобраћајних површина могу се подизати зелене површине: травњаци и дрвореди. Минимална удаљеност дрвореда од ивице коловоза је 1,0м а од пешачких и бицикличких стаза је 0,5м. Дрвореди се не могу подизати на оним местима где би исти смањивали прегледност и утицали на безбедност саобраћаја. Трасе јавне расвете у саобраћајницама могу се извести кабловски (подземно) или као ваздушни водови (на стубовима). Удаљење траса јавне расвете од ивице коловоза је 0,5 – 1,0м.

Постављање контејнера у оквиру саобраћајница врши се на уређеним површинама под условом да су исти удаљени по 1,0м од ивице коловоза и пешачких и бицикличких стаза. Контејнери се не могу постављати у зони раскрсница и на оним местима где би утицали на прегледност и безбедност саобраћаја.

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

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

#### • Услови за новопланиране саобраћајне површине

У оквиру обухвата плана (целина 2) од нових саобраћајница планиране су:

-саобраћајница кроз Тополу која ће повезивати саобраћајнице из Greenfield зоне, преко саобраћајнице Ђуре Николајевића до ул. Спољностарчевачке и даље ка ДП ка Ковину, Вршцу, Зрењанину,

-зонске саобраћајнице северно од Војловице за потребе планираних радно – пословних зона.

Трасе планираних саобраћајница дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака и пратиле су углавном правце атарских – пољских путева.

Регулационе ширине зонских саобраћајница су од 22,0м тј. од саобраћајних површина у истима се појављују: коловози од 7,0м, обостране пешачке стазе од 1,5м или удвојене пешачко – бицикличке стазе од 3,0м, по могућности са обе стране.

Остали елементи за пројектовања новопланираних саобраћајних површина (подужни и попречни падови, изградња пешачких и бицикличких стаза, паркинг простора, постављање инсталација, контејнера, кретање инвалидних лица) су исти као и при реконструкцији и доградњи постојећих саобраћајних површина.

Бициклички саобраћај у наредном периоду имаће значајно место у саобраћајном систему Панчева. Бицикличке стазе кроз насеља треба повезати у систем бицикличких стаза на нивоу града и шире и конципирати их тако да омогуће непосредну везу града са Дунавом као и брзу и лаку приступачност насељеним местима у непосредној околини. Посебан стимуланс

развоју бицикличког саобраћаја представља повезивање насеља са међународном бицикличком стазом „ЕУРО-ВЕЛО 6“ која се пружа уз леву обалу Дунава и повезивање са СРП Делиблатска пешчара. Бицикличке стазе су планиране дуж главних градских и насељских саобраћајница као и дуж сабирних саобраћајница и исте спајати у мрежу бицикличких стаза. У зависности од просторних могућности бицикл. стазе градити обострано, у супротном стазе димензионисати као двосмерне – у ширини од мин.1,6м.

Уз трасе главних градских - насељских саобраћајница, могу се градити пратећи садржаји јавних путева под условом да су испуњени услови прописани важећим законима.

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

- **Услови за прикључење саобраћајних површина**

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

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

На месту прикључења бицикличких стаза, паркинга на јавну површину извршити упуштање ивичњака.

#### **Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката**

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга, за линије ЈПП-а у оквиру обухвата овог ПГР-а планирати аутобуска стајалишта са просторним нишама, путничке платое и приступне стазе до платоа и све уређено у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта,.

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

У складу са просторним могућностима, а у фази пројектовања, на појединим раскрсницима могуће је предвидети кружни ток или кружни регулатор ради безбеднијег одвијања динамичког саобраћаја. Вишеетажно паркирање лаке конструкције (fast park) могуће је остварити на местима где тренутно постоји или је планом дефинисан паркинг простор и то разрадом кроз израду УП-а.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима тј. за лако, средње или тешко саобраћајно оптерећење. Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

#### **Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената**

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

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

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

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

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

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банке се препоручује ширина 1,0м а изузетно 0,5м и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Пожељно је да се преко горњег



носећег слоја („црни слојеви“) асфалта уграде хабајући слојеви од  $d=4,0\text{cm}$ . Изузетно краће деонице са малим ширинама коловоза (3,5м) као што су колски приступи и сл. могу бити изведени од бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената. Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима.

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

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

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

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

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

### Услови за друге јавне саобраћајне површине и њихово прикључење

Осим друмског саобраћаја у зони обухваћеној ПГР-ом - целина 2, заступљен је и железнички саобраћаја и то: уз трасу обилазнице - улице Првوماјске пружа се траса путничке пруге (Беовоз) која је уједно и траса теретне пруге ка Луци Дунав и јужној зони као и део индустријске пруге (са југо источне стране целине 2) која улази у комплекс РНП-а. Пролазак трасе железнице (са стајалиштима) омогућује граду остваривање непосредних веза са окружењем и ширим простором (траса Беовоза (Београд) и веза са пругом ка Вршцу и Зрењанину) а самим тим и саобраћајним системом Републике Србије.

Просторно решење вођења путничког саобраћаја односно "брзе" градске железнице дато је преко северног прикључка до станице Аеродром и даље преко станица Варош, Стрелиште и Војловица на јужном делу града, при чему ову трасу у будућности треба продужити до станице "Лука Дунав - Мали Рит".

Правац пружања трасе брзе градске железнице кроз стамбене и радне зоне пресецају све линије приградског и неке градске линије јавног саобраћаја, чиме је омогућено ефикасно комбиновање ова два вида саобраћаја, при чему треба водити више рачуна о безбедности свих учесника у саобраћају.

Развој железнице у Панчеву ће омогућити боље повезивање града са Београдом, Зрењанином, Вршцем а даље и Батајницом, Ковином, Смедеревом.

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

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

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

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

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

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

#### Б.1.2.4.2.Јавне зелене површине

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

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у блоку;
- Даље разрађивати генералне поставке озелењавања блока путем израде урбанистичке документације за поједине делове зеленила, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и осталом техничком документацијом у складу са Законом;
- За израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;

- Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;
- Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС " бр. 46/91), а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр. 46/91).

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

#### Јавне парковске површине

Дати опис и услове за реконструкцију и/или формирање нових парковских површина (стазе, озелењавање, мобилијар и др.)

Паркови због своје велике површине имају највећи утицај у побољшању микроклиматских услова, а имају и изузетну улогу за одмор и рекреацију становништва. Ово су површине које композиционо чине целину у којој мрежа пешачких комуникационих стаза повезују остале елементе (пољане, платое, дечија игралишта, ..) и спољне садржаје у непосредном окружењу.

Постојећу парковску површину у централном делу Војловице треба редовно одржавати, уз предузимање извесне санитарне сече. Површина му је 13.676м<sup>2</sup> и приликом реконструкције могу се реконструисати стазе, вршити санитарна сеча и замена оболелих јединки, могу се уносити скулптуре, фонтане, клупе и формирати цветне површине. У оквиру парка се не дозвољава градња објеката који су у супротности са његовом наменом и функцијама. Зонирањем се могу издвојити зона за миран одмор (пасивну рекреацију) и зона дечијег игралишта (за предшколски узраст) и централна зона са поплочаном површином и цветним засадама и скулптурама- фонтаном.

По намени у оквиру парка максимално 20% површине може бити намењено пешачким комуникацијама и дозвољава се њихово повезивање са пешачком саобраћајницом према цркви, најмање 70% површине мора бити под зеленилом, а 10% осталим садржајима (мобилијар).

#### Заштитно зеленило

Заштитне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима насеља. У оквиру целине 2 оне имају укупну површину 289.267м<sup>2</sup>. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација. Уједно се у оквиру ове зоне зеленило распоређује тако да се остављају појединачне мање површине само са травном вегетацијом и веће осунчаности.

Очување биодиверзитета ових простора умногоме зависи од функционалности зелених површина између ових и суседних насеља. Зелене површине по ободу насеља су локалног значаја који омогућавају одвијање сезонских миграција и размену генетског материјала између просторно удаљених станишта. Водена површина на прелазу у језну индустријску зону (према рафинерији) представља и станиште насељено водоземцима, гмизавцима и птицама. Заштита биодиверзитета урбаних површина се заснива на стварању и одржавању зелених површина. Велике поплочане и/или бетониране површине као и сами објекти унутар насеља јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан алbedo обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.) Очување биолошке разноврсности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право за здраву средину обезбеђено је Уставом РС.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности ("Службени лист СРЈ" Међународни уговори, број 11/2001) дужни смо да спречавамо ширење или по потреби предузимамо мере за уништавање инвазивних врста. Њихово спонтано ширење не само да угрожава природну вегетацију, него знатно повећава и трошкове одржавања зелених површина. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*),

кисело дрво (*Allanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lyсium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynouria syn.Faloppa japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

### **Друге јавне зелене површине**

Функција ових површина је пре свега заштитна, мелиоративна и санитарна. Условe за реконструкцију и/или формирање других јавних зелених површина (јавно заштитно, санационо зеленило) које се формира ван регулација улица и ван парковских површина су у принципу исти као и за Спортско-пословне површине.

### **Спортско-пословне површине**

Зеленило спортско-рекреативних и пословних површина треба да чини 40-50% од укупне површине. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од 25м<sup>2</sup>/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м<sup>2</sup>/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. Укупна површина ових површина је око 174.848м<sup>2</sup>.

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

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

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

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

### **Тргови**

Следећа категорија зелених површина која би требало да се појави су зелени тргови (комбинација поплочаних површина и дрвећа) који могу бити коришћени за места где се укрштају поједине саобраћајнице, у делу за централне садржаје насеља, како у насељу Стрелиште, тако и у насељима Војловица и Топола, у деловима насеља намењеним јавним и централним садржајима.

### **Блоковско зеленило**

На просторима око објеката вишепородичног становања постоји партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта.

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

Садржај и нормативне величине зеленила у оквиру оваквих стамбено пословним деловима насеља нису апсолутно дефинисане, али би требало да формирају целину. Зелене површине ту варирају обликом, величином и саставом у зависности од дела насеља у којем се налазе.

Централни садржаји насеља морају да садрже минимално 20% слободних зелених површина.

Тренутно стање је такво да се овај проценат отприлике постиже и као такво се задржава. На просторима око објеката јавног карактера треба предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта.

Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м.

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

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

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

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

#### **Б.1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура**

Од хидротехничке инфраструктуре се планира реконструкција појединих делова и изградња недостајуће инфраструктуре градског водовода, фекалне и атмосферске канализације.

##### **Водоводна мрежа и објекти**

Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони. Скоро све улице у зони „2“ Стрелиште и Војловица имају изграђену водоводну мрежу и сви стамбени објекти су прикључени на градски водовод. У оквиру грађевинског реона постоје магистрални (Ø300-Ø800), примарни (Ø150-Ø300) и дистрибутивни водоводи. У оквиру профила државних путева првог реда и главних градских улица, унутар грађевинског реона, планирају се магистрални, примарни и дистрибутивни водоводи. У сабирним улицама планира се примарна и дистрибутивна мрежа, док је у стамбеним и интегрисаним улицама планирана дистрибутивна мрежа. У предметној зони постоје деонице водовода које су недовољног пречника и нису потпуно везане у градски прстен услед чега долази до пада притиска код појединих потрошача.

##### **Услови за постојећу водоводну мрежу**

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

##### **Услови за новопланирану водоводну мрежу**

У деловима предметне градске зоне где је планирано вишепородично становање, поставити нову мрежу водовода пречника не мањег од Ø150, а у деловима са планираним једнопородичним становањем не мањег Ø100. Трасе будућег водовода водити ван коловоза. Трасе ускладити са трасама постојећих и планираних градских инсталација. Минимална хоризонтална растојања су 0,6м, а оптимална 1,0 метар. У случају мањих међусобних растојања неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 1,0 и 1,20 метара. Водовод обавезно водити изнад канализације и то на минимум 0,5 метара. Нова дистрибутивна водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод, а према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација“, Панчево.

##### **Услови за прикључење водоводне мреже**

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

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

Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.

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

##### **Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења**

Све арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима обавезно смештати у шахтове.

Шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода. У случају да је неопходно изградити надземни објекат за смештај већег постројења (пумпне станице и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

##### **Канализациона мрежа и објекти**

У целом граду је усвојен принцип сепаратне канализације. Предметна зона има претежно стамбени и пословни карактер без значајнијих индустријских објеката тако да се испуштају искључиво санитарне отпадне воде.

Мрежа фекалне канализације која је формирана у предметној зони задовољава постојећу потрошњу и пружа могућности за даље ширење мреже која ће прихватити будуће новопланиране потрошаче. У профилима главних и сабирних градских улица планира се постављање примарних колектора и секундарне канализационе мреже, док се у стамбеним и интегрисаним улицама планира искључиво секундарна канализациона мрежа.

Неопходно је продужити постојећу и изградити нову канализацију у улицама где она не постоји за потребе прикључења новопланираних потрошача воде.

Изградњом дубоке (колекторске) атмосферске канализације у предметној зони створени су услови за ширење атмосферске канализације у осталим улицама које тренутно немају изграђену кишну канализацију. Овим би престало коришћење упојних бунара као привременог и неадекватног решења и обезбедила би се оптимална евакуација атмосферских вода из насеља као и растеређење појединих делова постојеће мреже. Капацитети изграђених колектора су довољни да прихвате новопланирану атмосферску канализацију.

#### **Услови за постојећу канализациону мрежу**

У скоро свим улицама у зони Стрелишта и Војловице је изграђена градска фекална канализација пречника Ø250-Ø300 и сви постојећи објекти су прикључени на њу. фекална канализација, изузимајући повремене ситније хаварије, је у добром функционалном стању.

Атмосферска канализација је скромнија од фекалне и у систему недостаје како колекторске тако и секундарне мреже. Због повољних нивелационих карактеристика терена за сада не јављају велики проблеми приликом атмосферских падавина.

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

#### **Услови за новопланирану канализациону мрежу**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Условиза прикључење канализационе мреже**

Канализација

Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.

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

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

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

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

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

#### **Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења**

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

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

#### **Водопривредни услови**

Пошто у предметној зони нема хидротехничких објеката у надлежности водопривредног предузећа, дати су стандардни услови о квалитету отпадних вода ради заштите основног реципијента (речни ток). Услови су приложени у документационој основи.

#### **Б.1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура Електроенергетска мрежа и постројења**

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

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

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

Нова средњенапонска мрежа је рађена као кабловска. Кабловска нисконапонска мрежа за прикључење индивидуалних објеката на електричну мрежу на овом простору је процентуално врло мало заступљена, а остало је класична ваздушна мрежа. Колективни стамбени објекти као и други јавни објекти прикључени су кабловски на електричну мрежу. Јавна расвета на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали), изузетак су оне улице које су реконструисане. Остали јавни простор и улице осветљене су са стубова ваздушне мреже.

На основу горе наведеног планирано је:

-Изградња трансформаторских станица „Панчево 5 110/20 kV“ и „Панчево 6 110/20 kV“(нису у обухвату овог Плана) са одговарајућим 20 kV расплетом везаним за њих;

-Коридори за напојне 110 kV водове, за будуће ТС 110/20 kV/ k. Напајање се може извести надземно(двоструким далеководом 110 kV), или подземно(двоструким кабловским водом 110 kV). Напајање ТС ће бити у складу са условима које издаје надлежно предузеће.

Алтернативни извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском биланску града Панчева, с обзиром на то да на овом подручју постоје реални потенцијали за производњу и коришћење такве енергије.

До сада, осим у појединачним случајевима, није забележена организована примена алтернативних извора енергије као што су енергија ветра, сунчева енергија, геотермална енергија, енергија из биомасе и биогаса.

Пољопривредни крај, коме припада град Панчево, располаже великим количинама биомасе, као и могућностима масовније производње биогаса у пољопривредним газдинствима. На погодним локацијама могу се предвидети енергетски производни објекти већих капацитета који би користили биомасу и биогас за производњу енергије, као и енергетски производни објекти који би користили сунчеву енергију и енергију.

Енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије могу се градити у склопу радних комплекса, који ће ову енергију користити за сопствене потребе, а у случају већих капацитета вишак конектовати у јавну мрежу.

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

За изворе који ће служити за сопствену производњу, појединачни ветрогенератори: Стуб на који се поставља ветрогенератор, градити као слободно-стојећи у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објеката;

- **Услови за постојећу електроенергетску мрежу**

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

Планира се реконструкцију постојеће 10 kV кабловске и ваздушне мреже у 20 kV мрежу, кабловски или ваздушно(постојеће коридоре за 35 kV и 10 kV мрежу задржати, и предвидети њихову реконструкцију за 20 kV напонски ниво);

Потребно је испланирати и изградити електроенергетску инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за будуће објекте на датом подручју.

- **Услови за новопланирану електроенергетску мрежу**

За напојни 110 kV вод за будућу ТС „Панчево 5“ 110/20 kV/ kV-напајање се може извести надземно(двоструким далеководом 110 kV), или подземно(двоструким кабловским водом 110 kV). Напајање ТС ће бити у складу са условима које издаје надлежно предузеће.

Према нацрту Регионалног просторног плана Аутономне Покрајине Војводине из 2011.године, напајање- прикључак ТС“ Панчево 5“ планиран је надземним водом од вода „Панчево 2“ – „Панчево 3“ (двоструки),упоредо са изградњом нове ТС 110/20 kV „Панчево 5“ (траса није позната, па није на графичком прилогу) .

Анализом ситуације на терену , за напајање ове планиране ТС 110/20 kV „Панчево 5“ , дата је и могућност подземног напајања, трасом која је дата на графичком прилогу(од ТС 110/20 kV „Панчево 4“ ) и делом пролази подручјем овог плана .

Неопходна је израда Плана детаљне регулације за изградњу 110 kV вода, којим ће бити одређена траса , услови и правила грађења за 110 kV вод за напајање планиране ТС 110/20 kV „Панчево 5“. Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски или ваздушно. У зонама раскрсница предвиђено је спајања коридора у свим правцима : Планирана је изградња два 20 kV кабловска коридора од „Панчево 4 110/20/35 kV“ , један ка ДОО „Черњев“ и један ка ДОО „Клупко“;

Планирана је изградња четири 20 kV коридора од „Панчево 4 110/20/35 kV“ према Старчеву, два кабловска, обухваћена овим планом и два ваздушна( чије трасе нису обухваћене овим планом );

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. НН мрежу изводити подземно- кабловски или ваздушно.

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

- **Општи услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:**

Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150mm<sup>2</sup>);

Ваздушну средњенапонска мрежа изводи се 20kV голим проводницима типа АИЏ 3Х 50mm<sup>2</sup> или проводницима типа АИЏ 3Х 95mm<sup>2</sup> на бетонским стубовима;

НН мрежу извести кабловски, каблом типа РРОО А 4Х150 mm<sup>2</sup>

Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самоносећим кабловским снопом 3Х70+61,5+2Х16 mm<sup>2</sup>;

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

- високонапонска мрежа (110 kV, 220 kV, 400 kV) се може градити надземно на пољопривредном земљишту, по могућности у већ постојећим електроенергетским коридорима или подземно; око надземних 110 kV далековода обезбедити коридор 25 m са обе стране од осе далековода, око 220kV далековода 30 m са обе стране осе далековода, а око 400 kV далековода 40 m од осе далековода са обе стране;

- око надземних далековода 20 kV и 35 kV коридор је 20 m (рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране);

- грађење објеката у овом коридору, као и засађивање стабала мора бити у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења ЈУС.Н.СО. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности ЈУС.Н.СО. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа (у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр.65/88 и 18/92));

- електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92);

- проводнике електроенергетског вода постављати на гвоздене, односно бетонске стубове;

- паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водопривредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру;

- минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању, треба да

- буде од 5-40 m у зависности од категорисаности пута, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5m, при укрштању са путевима, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
  - минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса неелектрифициране пруге при укрштању треба да буде од 5,0-10,0 m, а минимална висина најнижих проводника 7,0 m, односно по условима надлежног предузећа;
  - минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса електрифициране пруге при укрштању, треба да буде минимално 15,0 m, а минимална висина најнижих проводника 12,0 m, односно по условима надлежног предузећа.
  - електроенергетска мрежа у граду може бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, и подземна;
  - Надземни електроенергетски водови постављају се на стубове. Стубови се постављају на јавним површинама или на грађевинским парцелама, уз сагласност власника (корисника) парцела.
  - стубове поставити ван колских пролаза објектима, минимум 0,5m од саобраћајница;
  - Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора итд.) и грађевинских парцела, уз сагласност власника, односно корисника.
  - Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV постављају се у ров минималне дубине 0,8 метара, ширине у зависности од броја каблова (за један кабл ширине 0,4 метра, а за пет каблова ширине 0,95 метара). Каблови се полажу благо вијугаво због компензације слегања тла и температуре. Каблови се полажу у слоју постељице од песка или ситно зрнасте земље дебљине 0,20 метара. На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла или постоји евентуална могућност механичког оштећења кабловских водова, електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се искључиво кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, путева, трамвајских шина, железничких пруга, колских пролаза и др.
  - при паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
  - при укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
  - није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;
  - паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 m;
  - није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
  - при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.
  - Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.
  - Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења“ (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

#### • Услови за прикључење електроенергетске мреже

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево :

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

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

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

Кабловска мрежа предвиђена је дужином целе улице, траса са обе стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије, са ширином кабловског канала не мањим од 50cm.

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

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

Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није



могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви  $\varnothing 110$  (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.

Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.

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

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

Трансформаторске станице градити као зидане, монтажано-бетонске (МБТС) и стубне (СТС), за рад на 20 kV напонском нивоу;

За трансформаторске станице типа 2x630 kVA предвидети простор минималне површине 35,75m<sup>2</sup>, правоугаоног облика минималних димензија 6,5m x 5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви  $\varnothing 110$ mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m

За трансформаторске станице типа 1x630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m<sup>2</sup>, правоугаоног облика минималних димензија 4 m x 5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или десет кабловских цеви  $\varnothing 110$ mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m.

Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката;

**Комплекс трансформаторских станица 20/0,4 kV**

-У компактним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока. У оквиру блока ТС 20/0,4 kV може да се гради као подземни или надземни објекат. Надземни објекат за смештај ТС 20/0,4 kV може бити монтажни или зидани.

-У отвореним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објекта, у зеленим површинама и на површинама за паркирање. Објекти се граде као подземни или надземни објекти. Надземни објекти могу бити монтажни или зидани.

-У блоковима индивидуалног становања ТС 20/0,4 kV могу да се граде: у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4 kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4 kV. Приземна ТС 20/0,4 kV може бити зидани или монтажни објекат.

-У приградским насељима ТС 20/0,4 kV граде се: у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4 kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4 kV. Приземна ТС 20/0,4 kV може бити зидани или монтажни објекат.

-У зонама привредне делатности ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у објекту у оквиру комплекса појединачних корисника, на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама. ТС 20/0,4 kV могу бити приземни објекат или стубне ТС 20/0,4 kV. Приземни ТС 20/0,4 kV могу се градити као монтажни или зидани објекти.

-У градским зонама које представљају просторно-културно-историјску целину ТС 20/0,4 kV се постављају у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева.

-Сарадња са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева је обавезна и када се ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат који је под третманом заштите.

-У зонама зелених јавних површина ТС 20/0,4 kV граде се уз сагласност ЈКП „Зеленило“ и то: као подземне, у изузетним случајевима као приземни објекат. Зидани или монтажни објекат ТС 20/0,4 kV се не ограђује и нема заштитну зону.

-Ниво буке који емитује ТС 20/0,4 kV мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објеката како би ниво буке био испод 40 db дану и 35 db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање трансформаторског уља.

-До сваке ТС 20/0,4 kV мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 2,5 m.

-Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора.

-Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV прислања уз постојећи објекат мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4 kV .

-Уколико се ТС 20/0,4 kV гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају.

-До ТС 20/0,4 kV , односно између постојећих ТС 20/0,4 kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1 kV и 20 kV . За ТС 20/0,4 kV које се граде или су изведене на простору електроенергетска мрежа 1 kV и 20 kV гради се искључиво подземним водовима. Електроенергетска мрежа може да се гради подземним и надземним водовима у индивидуалном и приградском становању и у привредним зонама.

-Код пројектовања и изградње трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV и електроенергетских објеката 1 kV и 20 kV обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.

-Типске објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.

#### **Правила грађења инфраструктуре у вези са обновљивим изворима енергије:**

- стуб на који се поставља ветрогенератор градити као слободностојећи у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објеката;
- међусобна удаљеност стубова ветрогенератора мора бити 5-9 пречника ротора у правцу главног ветра и 3-5 пречника ротора у правцу нормалном на правац главног ветра;
- појединачне стубове ветрогенератора за сопствену производњу градити на основу ових услова;
- удаљеност ветрогенератора од државних путева не може бити мање од висине стуба са пропелером, мерено од спољње ивице земљишног појаса пута;
- стубови ветрогенератора, укључујући и темеље на које се постављају, могу се градити ван заштитног појаса општинског пута (5 m ширине);
- стубови ветрогенератора се могу поставити на растојању већем од 50 m, са обе стране пруге, мерећи управно на осу колосека железничке пруге;
- стубови ветрогенератора, укључујући и темеље на које се постављају, могу се градити на минимум 10,0 m од од парцеле канала;
- Електроенергетску мрежу која повезује ветрогенератор са потрошачем градити подземно.
- производни објекти мањих капацитета, који ће служити за сопствене потребе, могу се градити у склопу салаша, пољопривредних комплекса, радних садржаја;

#### **• Услови за јавно осветљење**

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

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

У центру насеља, парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију, светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове;

У деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже;

За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;

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

Напајање јавног осветљења кабловима РРОО А 4Х35mm<sup>2</sup> са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења;

#### **• Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката**

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

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

#### **Телекомуникациона мрежа и објекти**

Веза телекомуникационог центра у Панчеву са осталим центрима у земљи изведена је у дигиталној технологији. Положени су оптички каблови у правцу Београда, Вршца, Зрењанина и

Ковина. Каблови у главној и дистрибутивној мрежи су подземни, а у разводној мрежи подземни или ваздушни. У главној мрежи у центру града, тамо где има ТТ канализације, каблови су положени у цеви кабловске канализације.

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

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

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

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

- **Услови за постојећу телекомуникациону мрежу**

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

- **Услови за новопланирану телекомуникациону мрежу**

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

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

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

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

Претплатнике треба прикључити на основни кабл који се везује на МСАН централу, реализовано подземним прикључком са минималним капацитетом кабла 1x4 од извода до објекта (зависно од претплатникових потреба);

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

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

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

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

Капацитет основног кабла зависи од броја прикључака;

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

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

-ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница;

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

-при паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV.

-При укрштању, најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;

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

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

- **Услови за прикључење телекомуникационе мреже**

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

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

- земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.

-за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :

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

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

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

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

Према потреби , даје се могућност изградње (постављања) телекомуникационе опреме, која би са матичном централом била повезана оптичким кабловима , према условима надлежног предузећа за телекомуникације.

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

#### **КДС мрежа и објекти**

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

#### ● **Услови за постојећу КДС мрежу**

Интерес Града Панчева је изградња технолошки јединствене дигиталне инфраструктуре.

Пун смисао КДС Града Панчева добија решавањем на глобалном нивоу, односно интеграцијом у јединствен технолошки систем Србије.

#### ● **Услови за новопланирану КДС мрежу**

КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;

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

### Услови за прикључење КДС мреже

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

#### • Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

#### Б.1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

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

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

На подручју обухваћеном овим планом, потрошачи се снабдевају топлотном енергијом из два централизована система: топлификационог и гасификационог.

У обухвату плана егзистирају две основне групације потрошача топлотне енергије и енергената и то:

- потрошња топлотне енергије и енергената за потребе грејања стамбених простора и простора намењеног пратећим функцијама становања, искључиво у зимском периоду;
- потрошња гаса за грејање објеката у блоку 205 - потрошња читаве године и објеката

Потрошачи који нису прикључени на један од ових система снабдевају се енергијом потребном за грејање путем индивидуалних ложишта.

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

- организована преоријентација топлотних извора који користе "прљава" горива на "чисто" гасовито гориво уз укрупњавање капацитета постојећих котларница и гашење мањих дотрајалих и нерентабилних котларница. Постојеће топлотне изворе у којима би се предвиђала субституција горива, одабрати тако, да се уз одређена грађевинска прилогађавања могу користити као гасне котларнице, у складу са позитивним законским прописима.
- Подразумева се коришћење природног гаса као основног енергента;
- гашење индивидуалних нееколошких топлотних извора и омогућавање власницима индивидуалних стамбених објеката избор система (гасификација или топлификација) на који ће се прикључити а све у зависности од техничких могућности и економске оправданости;
- строго спровођење топлотне заштите објеката у смислу законских норми и увођење мерача потрошње топлотне енергије и енергената, користећи најсавременије регулационе и контролне уређаје и инструменте, а све у циљу штедње и рационалне потрошње енергије и

континуалне контроле испуста штетних, загађујућих материја из ложишта термоенергетских постројења.

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

Подручје овог дела Панчева је територија окоја је подељена на 3 зоне у коме је могућа:

1. Гасификација
2. Гасификација и топлификација
3. Топлификација

Слика 1. Подела на зоне (гасификација и остало, гасификација/топлификација, топлификација) трасе гасовода и топловода



У разматраном планском периоду градиће се прикључци за конкретне објекте у блоковима где где су термоенергетске потребе покривене у целости а у осталим деловима града где су делимично покривене термоенергетске потребе односно где постоји могућност снабдевања енергијом из гасоводног или вреловодног система одређење ће се извршити у моменту изградње имајући у виду техничке, економске, правне и еколошке аспекте. Уз уважавање ових аспеката изузетно је могуће изменити зоне које су дате на слици 1.

#### Топловодна мрежа и постројења

На предметном подручју угашене су котларнице у саставу ЈКП „Грејање“ и објекти су прикључени на ТО КОТЕЖ. Изведен је вреловод ТО КОТЕЖ – насеље Тесла – Стрелиште са којег се одвајају краци за подстанице у објектима који се снабдевају са ове система. Овај вреловод је предвиђен да буде у функцији и када се комплетан систем града веже на топлотни извор у јужној индустријској зони.

Према врсти објеката концепт топлификације предвиђа следеће објекте за прикључење на систем

- Колективне стамбено-пословне објекте са инсталацијама централног грејања
- Јавне објекте са и без инсталација централног грејања
- Димензионисањем топлификационог система остављена је могућност прикључења 50% индивидуалних објеката
- Колективни стамбени објекти без инсталација централног грејања
- 

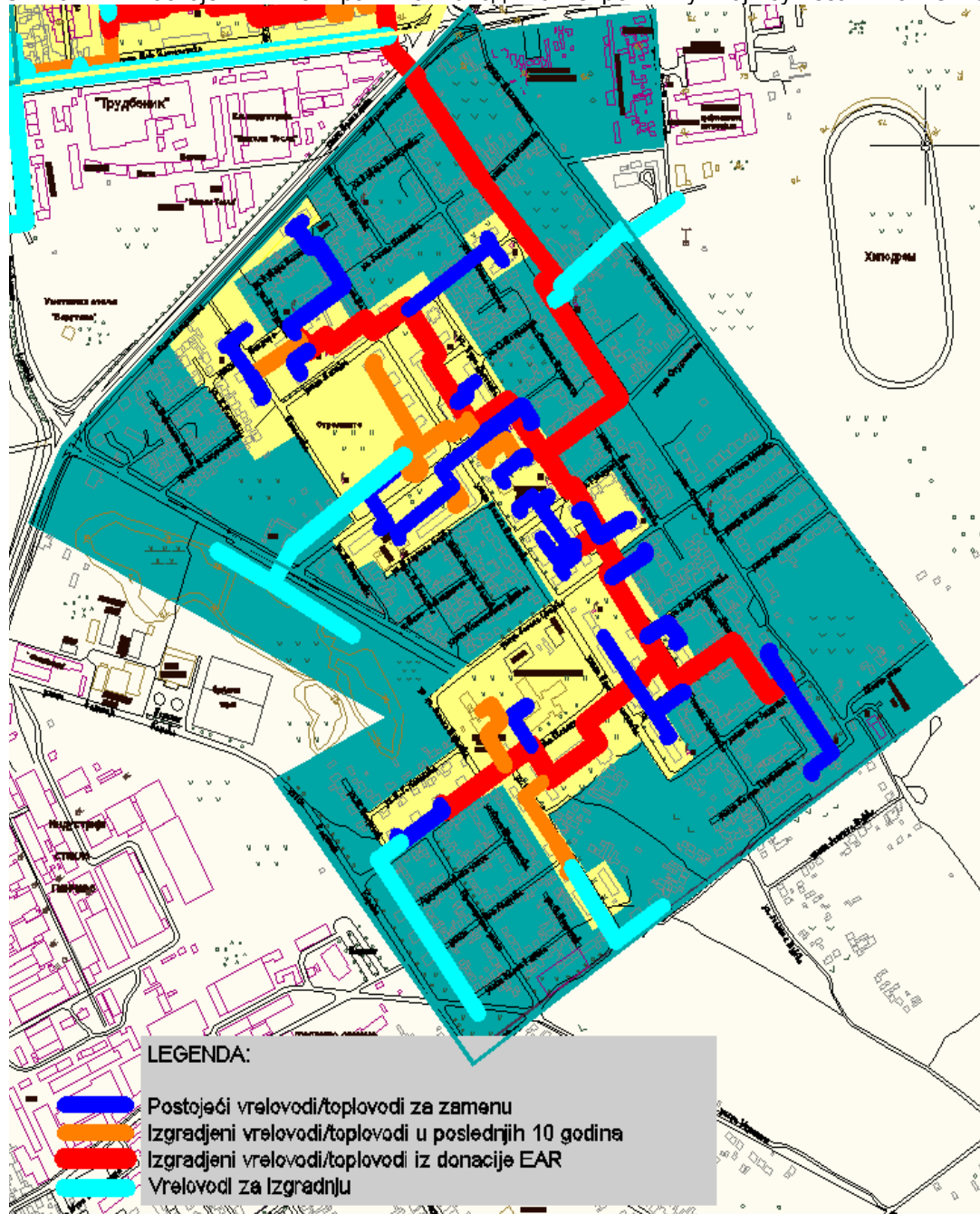
Приоритети развоја термоенергетских мрежа и објеката до 2015. године су:

- развој топлификационог система на простору које је предвиђено за топлификацију
- уклањање непотребних резервоара за мазут и задржавање оних који су неопходни за складиштење мазута као резервног енергента
- увођење мерача потрошње топлотне енергије и енергената, коришћење најсавременијих регулационих и контролних уређаја и инструменте, а све у циљу штедње и рационалне потрошње енергије и континуалне контроле испуста штетних, загађујућих материја из ложишта термоенергетских постројења

○ Услови за постојећу топловодну мрежу

Систем даљинског грејања Панчева је формиран из два „острвска“ независна реонских система који су се развијали око топлана Котеж 2 и Содара и пратили су развој насеља.

Слика 2 Постојећи и планирани топловоди на «Стрелишту» који су везани на ТО КОТЕЖ



Највећи део постојеће топловодне мреже у систему ЈКП „Грејање“ је изграђен у задњих 10 година. У зависности од стања мреже одредиће се и приоритети за реконструкцију исте. Динамику и начин реконструкције одредиће Инвеститор/власник мреже.



○ Услови за новопланирану топловодну мрежу

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

Топловоди који се планирају изградити дефинисани су оквирно на слици 2, у зонама које су предвиђене за топлификацију и гасификацију или саму топлификацију. У случају да дистрибутер има захтеве за проширење мреже а трасе нису дефинисане овим планом, могуће је то урадити уколико сагласност на трасе да израђивач плана и надлежни секретаријат града Панчева.

Осим изградње дистрибутивних топलोвода планира се и изградња вреловодног система од јужне индустријске зоне до града Панчева. Траса овог топलोвода биће дефинисана Планом детаљне регулације. Због значаја и великог капацитета као приликом пројектовања и извођења овог вреловода неопходно је узети у обзир ширину уличног профила у улицама кроз које вреловод пролази и постојеће и планиране инсталације.

Прикључење нових топलोвода на систем вршиће дистрибутер.

○ Услови за прикључење топловодне мреже

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

Документација треба да садржи све потребне техничке услове и упутства за израду потребне пројектне документације (место и начин прикључења, услове и начин изградње прикључног топलोвода, топлотне подстанице и унутрашњих инвеститорових инсталација и опреме ...)

#### Котларница

Под појмом котларнице подразумева се топловодно енергетско постројење – котларница изведена као самостални објекат, контејнер котларница и котларница у објекту корисника. Служе за производњу топлотне енергије – топле воде до 110 °С или паре надпритиска до 0,5 бар-а. Као гориво за потребе котларница користи се гасовито, течно и чврсто гориво.

#### Препумпна станица (ППС)

Објекти ППС се могу градити зависно од потреба на магистралним топловодима, топловодима, блоковским топловодима и топловодним прикључцима. ППС могу бити изведене надземно као самостални објекти, подземне у шахтовима и коморама, и могу се сместити у просторима бивших котларница претворених у предајне и препумпне станице.

У блоковима се могу градити:

- у оквиру објекта и на слободном простору у оквиру блока. У оквиру блока ППС може да се гради као подземни или надземни објекат.

#### Предајна станица (ПС)

ПС могу бити изведене надземно као самостални објекти, подземни у оквиру објекта и могу се сместити у просторијама бивших котларница претворених у предајне станице.

#### Топловод

- Топловод извести предизолованим цевима са електричном детекцијом истицања, према техничким условима за извођење топलोвода предизолованим цевима. Сви фазонски комади лукови, фиксне тачке, редукујски комади се израђују у предизолованој варијанти.
- Водити рачуна о прописаним растојањима, хоризонталним и вертикалним, приликом укрштања и мимоилажења са другим инсталацијама.
- Пројектом предвидети одзрачивање и пражњење топलोвода.
- Топлотно ширење воде и одржавање притиска предвидети у топлани.
- Потребно је прорачунати компензацију топлотног ширења за све будуће деонице топलोвода и исту решити помоћу "Л", "З" и "П" компензатора такође од предизолованих елемената.
- Топловод који се води испод пута обавезно предвидети у заштитној цеви.

Топловодна мрежа може да се постави подземно (каналски, предизоловани и цеви заливане изолационом масом) и надземно. Трасу топловода треба одабрати тако да она испуњава оптималне техничке и економске услове.

Траса топловодне мреже (ТО) се поставља у регулационом појасу саобраћајнице и то у зеленом (ивичном или средњем појасу) или у тротоару исте.

Уколико ови простори не постоје или су физички попуњени другим инфраструктурним водовима или њиховим заштитним зонама ТО се поставља испод коловоза.

ТО је могуће поставити ван регулационог појаса саобраћајнице и то у заштитном зеленилу дуж саобраћајнице и изузетно кроз приватне парцеле уколико постоји сагласност власника исте.

Растојања трасе дистрибутивног ТО-а до темеља објекта мора бити најмање 2,0 м или 1,0 м од прикључне мреже (мерено од ближе цеви), како би се избегло слегање делова објекта поред кога пролази топловод.

Заштитни слој земље изнад цеви износи мин. 0,6м. Изузетно надслој може бити и 0,4м под условом да се предузму додатне мере заштите.

Минимална дубина укопавања при укрштању ТО-а са:

– железничким пругама износи 1,5м рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага,

– путевима и улицама износи 0,6 м изнад горње заштитне плоче или горње површине заштитног слоја песка безканално постављеног топловода,

– енергетским кабловима 110 kV – растојање доње коте кабла и горње коте цеви топловода треба да износи 0,9 м .

Код попречног постављања топловодних цеви испод саобраћајница, важе следећа правила:

– саобраћајница и топловодна инсталација укрштају се под правим углом, односно у распону од 80÷1000;

– на местима проласка топловодне мреже испод аутопута, градских магистрала, железничких пруга и на местима где посебни услови захтевају, цеви положити у армирано бетонске проходне канале или их провући кроз челичне заштитне цеви са ревизиним окнима на оба краја. На цевоводу уградити преградне органе, са обе стране.

– дубина полагања преизолованог цевовода испод саобраћајнице је у зависности од одговарајућег саобраћајног оптерећења и дозвољеног притиска на горњу површину пластичног омотача цевовода. Ако су напони прекорачени мора се вршити одговарајућа заштита.

Деонице прикључног топловода од примарне топловодне мреже до корисничке топлотне подстанице спроводиће се директно изградом техничке документације и пријавом радова.

### Шахт

Уколико је пројектном документацијом предвиђена изградња шахтова извести их тако да буду:

- од ливеног армираног бетона или армирано бетонски са зидовима од бетонских блокова и армирано бетонским стубовима са хидроизолацијом
- најмањи отвор шахта треба да је 600х600мм или  $\varnothing 600$ , а коначна димензија се одређује у зависности од избора опреме која се уграђује.
- у шахту морају бити постављени вентили за затварње прикључног топловода и вентили за пражњење, а на повратним гранама вентил за балансирање појединих грана топловода. Предвидети правилно одзрачивање топловода.

Успоне, односно падове цевовода топловодне мреже прилагодити терену и графички дефинисати.

Термо-енергетска мрежа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Котларнице, Топловод ...	Према условима ЈКП „Грејање“	За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Приликом пројектовања и извођења постројења за пренос и испоруку топлотне енергије придржавати се свих стандарда и прописа који су објављени или су дефинисани и биће објављени а имају примену у материји која се прописује. Дозвољава се коришћење иностраних стандарда и прописа за материју која није дефинисана домаћим..

### **Гасоводна мрежа и постројења**

Опредељење у овом плану је да се гасоводна дистрибутивна мрежа дефинише као систем који се може градити у фазама тј . може се реализовати у складу са подударношћу већег броја утицајних фактора, чији број ће опредељивати формирање рационалних, инвестиционо и технолошки могућих целина, које ће пак имати предности у изградњи. Изградња гасоводних система се не

може схватити као тотални и целовити систем и да се као такав мора изградити. Напротив, реализација може бити и парцијална али ускладу са важећим прописима и правилима из ове области.

На подручју које је обухваћено овим планом треба омогућити прикључење на гас свих индивидуалних корисника (куће). То у постојећим условима значи:

- на подручју Војловице и Топлоле цца. 55-60%,
- на подручју МЗ Стрелиште цца. 15-20%

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

- да се на подручјима МЗ „Стрелиште“ изврши гасификација домаћинства само у породичним кућама, док би се домаћинства у вишепородичним зградама у већини случајева прикључила на систем даљинског грејања.
- МЗ „Војловица“ и насеље Топола
- Такође, анализирајући изграђени гасоводни систем и његове моменталне неискоришћене капацитете, као и еколошки и економски аспект проблема, потпуно је рационално и технички оправдано да се све котларнице, које користе неки други енергент, конвертују на гас.
- на слици 1 дате су и трасе транспортних гасовода као и градског гасовода .

На територији МЗ „Стрелиште“ изграђена је у блоку 219 РМРС 9 (Стрелиште), а на територији МЗ „Војловица“ у блоку 334 РМРС 10 (Војловица). За РМРС 10 није изведен прикључни гасовод.

- Услови за постојећу гасоводну мрежу

Постојећа мрежа градског гасовода се задржава. Нема изведене ДГМ у подручју обухвата плана. Проширење мреже према условима надлежног дистрибутера.

- Услови за новопланирану гасоводну мрежу

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

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

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

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

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

- Услови за прикључење гасне мреже

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

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

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

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

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

- Услови за реконструкцију/изградњу гасоводних објеката и постројења

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

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

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

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

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

#### **Општи услови за изградњу и одржавање гасовода од челичних цеви за дозвољени погонски притисак преко 16 бар (гасовод ГРЧ – ГМРС Плинара)**

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

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

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

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

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

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

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

### Општи услови за изградњу гасовода ниског притиска

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

Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

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

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

### Општи услови за изградњу гасног прикључка

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

### ГМРС/РМРС/МРС

Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. ГМРС/РМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне и постављају се у:

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

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

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

### **Б.1.3. ПОТРЕБАН СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ И ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗДАВАЊЕ ДОЗВОЛЕ**

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

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

#### **Б.1.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

##### **Б.1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина**

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

На територији града Панчева налазе се бројна непокретна културна добра, и то: споменици културе, просторно културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места од којих су неки категорисани и као изузетан или велики значај, док извршен број припада евидентираним добрима и добрима која уживају претходну заштиту.

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

А) Археолошка налазишта

Б) Знаменита места

Ц) Просторна културно историјска целина са заштићеном околином

Д) Споменици културе и евидентирани градитељски објекти

Е) Околина, природна и изграђена

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

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

##### **Б.1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа**

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

##### **Археолошки услови и мере заштите**

Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају предходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана генералне регулације Целина 2 Стрелиште са Хиподромом и Вијловица са Тополом

Посматрајући распоред локалитета на подручју може се издвојити неколико зона:

- природно узвишење које се пружа од аутобуске станице ка стадиону и насељу Тесла, зона локалитета са археолошким материјалом номадских племена (Сармата и Авара):
  - приликом извођења земљаних радова 1949. године у насељу "Стрелиште" пронађена је керамика старијег бронзаног доба,
- зона на излазу из града и села Војловица са вишеслојним локалитетима од праисторијских периода до римског и словенског времена:
  - Црна мачка " :Ж. Зрењанина) - аварска некропола
  - Најева или Доњоварошка циглана - насеље од неолита до средњег века
  - Пескана у Војловици - насеље старијег гвозденог доба

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План генералне регулације Целина 2 Стрелиште са Хиподромом и Вијловица са Тополом

подручје у катастарској општини Панчево, може се планирати на основу следећих археолошких услова за:

- у зони заштићеног градског језгра предвидети обављање обавезних заштитних археолошких истраживања пре почетка градње објеката;
- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- на целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

**Мере заштите за знаменита места**  
**Према валоризацији историјских споменика**  
**Гробља у Панчеву**

Гробља треба редовно одржавати. Посебну пажњу обратити на старе споменике, чије рушење треба зауставити.

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

За појединачна непокретна културна добра - споменике културе и евидентиране градитељске објекте издаваће се мере заштите по захтеву у време планираних радова.

**Смернице за заштиту за цео простор плана**

Са становишта заштите, очување урбано историјске целине дефинисане валоризацијом у оквиру овог простора, подразумева очување наслеђених урбаних вредности, споменичких вредности и амбијентално архитектонских вредности просторних целина и појединачних објеката.

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

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

**Б.1.4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови**

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву је издао "Услове чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана који се у погледу заштите културно-историјског наслеђа морају у потпуности поштовати и у интегралном облику су саставни део Документације плана.

Према Списку непокретних културних добара – споменика културе, на територији Плана генералне регулације „Целина 2“ - СТРЕЛИШТЕ СА ХИПОДРОМОМ И ВОЈЛОВИЦА СА ТОПОЛОМ“ нема евидентираних споменика културе.

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

**Б.1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа**

**Заштићене природне целине**

Према условима ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, бр.03-916/2 од 06.12.2010., на предметном простору нема природних добара обухваћених просторном заштитом.

**Попис заштићених природних добара**

На подручју обухваћеном овим планом нема заштићених објеката природе.

**Б.1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи**

Насеља Стрелиште, Војловица и Топола су делимично комунално опремљене у погледу изграђености основне инфраструктуре која доприноси бољем стању животне средине. Ова насеља имају одвојене системе за одвођење атмосферских и употребљених (санитарних) вода. Пошто кроз Стрелиште пролази гасовод средњег притиска требало би у наредном периоду започети гасификацију сва три насеља. У Војловици је постављена подстананица за гас, али још увек није изграђена мрежа за дистрибуцију гаса. Са еколошког становишта земни гас је најприхватљивији енергент. Међутим, будући да у Војловици има већи број мешовитих домаћинстава (у мањој мери у Тополи) локална самоуправа би могла економским инструментима еколошке политике да подстиче грађане и организације да у већој мери употребљавају обновљиве изворе енергије (биомаса и био гас, енергија ветра, пасивно и активно коришћење сунчевог зрачења, топлотне пумпе) и повећају енергетску ефикасност својих стамбених, пословних и производних објеката, система грејања, климатизације, осветљења, процеса производње и пружања услуга. С друге стране, истим (економским) инструментима дестимулисати коришћење класичних чврстих (угаљ, сирово дрво) и течних горива (лож уље, мазут) и електричне енергије за грејање.

Утицај рада предузећа јужне индустријске зоне на простор обухваћен планом може бити умањен њиховим стриктним поштовањем прописа у вези са заштитом животне средине, санацијом испуста (нпр. у складу са начелима чистије производње – cleaner production), улагањем у најбоље доступне



технике (BAT – best available technique) и увођењем система еко менаџмента према стандарду серије ISO 14000 или EMAS 2. Свако од предузећа јужне зоне у обавези је да има урађен план заштите од хемијског удеса. Ризик од хемијског удеса је, нарочито, висок у транспорту опасних материја, имајући у виду да дневно кроз Војловицу и Тополу прође више од 300 теретних возила из ове зоне. С обзиром на то да се у овим насељима, поред теретног, обавља и интензиван путнички саобраћај, неопходно је дуж Спољностарчевачке улице поставити акустичне баријере у виду заштитног зеленила или посебних заштитних зидова. Истоветне мере заштите од буке ваља применити на северном рубу насеља Стрелиште где се Првوماјском улицом одвија путнички и теретни, друмски и железнички саобраћај.

Рафинерија нафте Панчево треба, на својој парцели којом се граничи са насељем. Војловица, да засади санитарни заштитни зелени појас.

У оквиру стамбено-пословно-производне и greenfield зоне допуштено је покретање економских делатности и пројеката за које није потребна интегрисана дозвола за рад (Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола, Службени гласник РС, број 84/2005) и који могу, али не морају бити подвргнути поступку процене њиховог утицаја на животну средину, тј. који су сврстани у Листу II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, Службени гласник РС, број 114/2008).

Власници и оператери предузећа која се налазе на предметном подручју као и предузетници који намеравају да улажу у пословне и производне делатности, дужни су да планирају, односно примењују само оне технологије, процесе и поступке који испуњавају прописане стандарде заштите животне средине тј. употребљавају најбоље доступне технике (BAT – best available technique).

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

### **Заштита вода и земљишта**

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

На целом подручју насеља, морају се поштовати следећа правила:

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

### **Заштита ваздуха**

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

Такође, треба пратити савремене тенденције коришћења обновљивих извора енергије кроз одговарајуће програме којима ће се стимулисати њихова употреба. Системом топлификације и гасификације треба значајно смањити емисију штетних материја из индивидуалних ложишта.

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

Растеређење саобраћаја, значајно би утицало на смањење загађења ваздуха.

### **Заштита од буке**

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

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

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

### **Заштита од поплава**

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

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

### **Заштита од пожара**

Пројектну документацију и објекте урадити у складу са Законом о заштити од пожара («Сл.гласник СРС» бр.111/09) и важећим техничким прописима и стандардима са обавезном применом.

Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, издао је (под бројем 02-217541 од 19.10.2010. године) Услове заштите од пожара за израду Плана детаљне регулације за подручје генералног урбанистичког плана Панчева, који су саставни део документације Плана.

### **Заштита од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава**

- **Заштита од удара грома**

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

Потребу пројектовања и извођења громобранске инсталације за заштиту објеката од атмосферског пражњења, извршити на основу прорачунатог нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09) члан 7 Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл. лист СРЈ бр.11/96 и стандарда ЈУСИЕЦ 1024-1 и ЈУС ИЕЦ 1024-1-1).

- **Заштита од земљотреса**

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

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

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

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

Република Србија, Републички сеизмолошки завод, Београд, издао је (под бројем 021-791-1/10, дана 19.10.2010. године) Услове за израду израду Плана генералне регулације за подручје Генералног урбанистичког плана Панчева, који су саставни део документације Плана.

- **Заштита од ратних дејстава**

За заштиту становништва и материјалних добара планирана је изградња заштитних објеката, у складу са Законом о одбрани, прописима донетим на основу закона и плановима одбране.

Република Србија, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд издао је (инт.број 2437-9 од 28.09. 2010.год.) Услове и захтеве за прилагођавање Генералног урбанистичког плана Панчева потребама одбране земље и Допунске Услове и захтеве за прилагођавање Генералног урбанистичког плана Панчева потребама одбране земље (инт.број 2437-25 од 21.12. 2010.год.), који су саставни део документације Плана.

#### **Б.1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње**

Појам „енергетска ефикасност“ обухвата рационално и ефикасно коришћење природних извора, замену увозних горива домаћим енергетским изворима и коришћење обновљивих и алтернативних извора енергије, као и уобичајени појам – енергетску ефикасност у производњи и финалној потрошњи енергије .

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

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.

Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.

#### **Б.1.4.4. Посебни услови за кретање особа са инвалидитетом-стандарди приступачности**

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Сл. Гласник Републике Србије“ број 18/97).

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

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке.

## **Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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

#### **Б.2.1.1. Јавно коришћење простора и објекта**

У оквиру земљишта остале намене (у спортско-пословној зони (блок број 205), зони становања, пословној зони и др.) могу се формирати простори за јавно коришћење (удружења грађана и др.), у складу са основном наменом зоне и компатибилношћу намена.

За све објекте у функцији јавне намене, а у оквиру земљишта остале намене, примењивати правила грађења дефинисана у одељку Б.1.2.3.1.

### **Смернице за Зону осталих намена**

#### **Верски објекти**

Црквени објекти припадају категорији јавних садржаја.

Изградња и уређење новог верског комплекса може се одобрити по условима који ће се разрадити Урбанистичким пројектом на основу смерница:

Смернице за урбанистичку разраду:

- На грађевинској парцели за изградњу верског објекта степен искоришћености је максимално 50%, а индекс изграђености максимално 1,0.
- Удаљеност верског објекта од осталих објеката је минимално половина висине вишег објекта.
- Комплекс се не сме ограђивати.
- За грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5m и пашачки прилаз мин. ширине 2,0m.
- Фасаде објекта се изводе у складу са традиционалним верским захтевима.
- На грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу треба да чини добро урађен и негован травњак.
- Комплекс инфраструктурно опремити према условима локације.

Локација за нову православну цркву налази се у специфичном простору који је саставни део пешачке зоне - трга, а у оквиру новог административно-културног центра насеља. Због тога се приликом њеног пројектовања и изградње мора водити рачуна о функционалним, локационим и амбијенталним условима као што су:

- карактер функционалног окружења као места сустицања кретања и интереса становника насеља,
- повезивање са садржајима центра у непосредној близини,
- повезаност са амбијенталним и природним целинама,
- визууре и сагледивост у укупној слици простора.

У том смислу, овај објекат треба поставити тако да чини јединствену просторну и визуелну целину са тргом на којем се налази и садржајима у непосредном окружењу, тј. као слободностојећи објекат - без постављања оградe и са покложавањем нивоа партера у складу са поплочавањем целог трга, уз могућност остваривања посебног слога, боје и сл. и евентуалне денивелације терена, тј. формирања платоа, максималне висине два степеника (2x15cm).

У саставу црквене парцеле, поред храма треба обезбедити простор за изградњу објекта у којем је се налазити неопходни пратећи садржаји: управа и администрација, друштвене просторије, образовно-културни, резиденцијални и пратећи-комерцијални простори и сл.

Нормативи за димензионисање површина за сакралне објекте, које је дефинисала православна црква, износе: за површину објекта око 0,10m<sup>2</sup>/по становнику гравитационог подручја парохијске општине, а за парцелу: од 0,3-0,5m<sup>2</sup>/становнику.

Обзиром на специфичан положај овог објекта у конкретном простору (у погледу организације припадајућег простора), за потребе стационираног саобраћаја планирана су паркинг места у оквиру тангирајуће саобраћајнице.

#### **Станице за снабдевање течним горивом**

Постојеће станице за снабдевање течним горивом се задржавају као пратећи садржаји саобраћаја.

У оквиру ових станица, у зависности од расположивог простора и положаја у односу на безбедно одвијање саобраћаја, дозвољени су садржаји пратећих услуга у складу са основном наменом (трговина на мало, кафе-ресторан, тоалети и сл.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- сервиси: вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба, и сл.,
- ауто трговина: ауто делови, аутокозметика, и сл.,
- делатности/услуге: за сопствене канцеларијске/административне потребе, инфопункт, трговина на мало, кафе, ресторан, банкарске/поштанске услуге, изнајмљивање и продаја возила, аутоперационица, мотел и сл.

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

Ограђивање није дозвољено осим ускладу са безбедоносним и сигурносним условљеностима.

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

Планирани урбанистички параметри:

површина парцеле	1500-5000м <sup>2</sup>
мин. ширина фронта парцеле	30м
мин. удаљење објекта од границе парцеле	4м
макс. индекс изграђености	0.3
макс. степен заузетости	30%
макс. висина објекта	8м
мин. проценат зеленила	25%
мин. растојање међу објектима	4м

Потребан број паркинг места у комплексу станице одређује се на основу важећих норматива за паркирање возила.

Нормативи за паркирање возила:

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

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

## ЗОНА СТАНОВАЊА

### Б.2.2. Правила грађења за Становање у компактним градским блоковима Целина С1

врста и намена објеката у зони	дозвољена намена	Породично становање Вишепородично становање
могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	условно дозвољена намена	Становање је компатибилно са комерцијалним садржајима из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, из области културе, спорта, социјалне заштите, образовања и других јавних намена, верским комплексима, зеленим површинама На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%
	забрањена намена	Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.
типологија објеката	слободностојећи, тространо, двострано и једнострано узидани објекти	
услови за формирање грађевинских парцела	<p><b><u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини</li> <li>свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске</li> <li>приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно, преко приступног пута.</li> </ul> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p><b><u>услови за величину парцела</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 9.0 м и минималне површине 250 м<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Напомена!</b> Ове минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине и површине од наведених. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</p>	
положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	положај објеката према површини јавне намене	Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине. Растојања грађевинске од регулационе линије од 0.0м, до 5.0м <u>у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу.</u> У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује. Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне регулације, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и мање измене (претварање таванског простора у користан без промене габарита). Уколико се врши замена објекта,

	<p>положај према границама суседних парцела</p>	<p>објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.</p> <p>Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле.</p> <p>За све типове објеката и све делове објеката важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.</p> <p>На делу објекта према унутрашњем дворишту изван зоне градње важе правила као за упуштање делова објеката ка јавној површини.</p> <p>Објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле</p> <p>Двострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0 m.</li> </ul> <p>Једнострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 0 m.</li> <li>• минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је паралелотвора минимално 1.6 m, од бочних граница парцеле у овој зони је 1.5 m.</li> <li>• минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 4.0m.</li> </ul> <p>Слободностојећи објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1.5 m.</li> <li>• минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 4.0 m.</li> </ul> <p>Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима.</p> <p>За угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</p> <p>растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25м</li> <li>• ½ висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25м</li> <li>• изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15м, али само са отворима помоћних просторија.</li> <li>• за тространо узидане објекте у блоковима 203, 204, 206, 207, 208, 210, 211, 215, 216, 218, 220, 221 мин.0.0м</li> </ul> <p>Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.</p> <p>Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.</p>
	<p>упуштање делова објекта у јавну површину</p>	<p><b>Еркери</b> (балкони, терасе, надстрешнице или сл.) на објектима могу прелазити регулациону линију:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимално 0,6м од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5м и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 м изнад тротоара,</li> <li>- максимално 1м ако је тротоар већи од 3,5м, а ширина улице већа од 15м и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0м изнад тротоара,</li> <li>- линија олука, односно крова, према улици не сме прећи</li> </ul>



		<p>линију венца</p> <p>Еркери на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије еркера може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.</p> <p>Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, а за реконструкцију заштићеног објекта - споменик културе, може се применити и другачије решење са циљем враћања аутентичног изгледа зграде у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.</p> <p><b>Грађевински елементи на нивоу приземља</b>, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Излози локала макс. 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 2,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;</li> <li>2) Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;</li> <li>3) Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом макс. 1,50 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% предње фасаде изнад приземља;</li> <li>4) Конзолне рекламе макс. 0,80 м на висини изнад 3,00 м;</li> <li>5) Један степеник до 0,30 м ван регулационе линије.</li> </ol> <p><b>Грађевински елементи испод коте тротоара</b> - подрумске етаже -могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м ;</li> <li>- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.</li> </ul> <p>Уколико је тераса наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, ваздушни простор изнад оgrade се рачуна, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се не рачуна.</p> <p>Стреха не улази у обрачун али не сме прећи бочне и задњу границу сопствене парцеле, може се препустити изван границе сопствене парцеле само на уличној фасади објекта.</p>
	грађевинска линија испод нивоа терена	максимално у границама грађевинске парцеле уз дозвољени препуст у односу на регулациону линију
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	максимални индекс заузетости	Индекс заузетости је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности максимални индекс заузетости, Из=70% за парцеле до 500м <sup>2</sup> Из=50% за парцеле од 500м <sup>2</sup> до 1000м <sup>2</sup> Из=30% за парцеле преко 1000м <sup>2</sup>
	максимални индекс изграђености	Ии 2.1 -0.6за зоне спратности П+1+Пк Ии 2.8 -1.2за зоне спратности П+2+Пк Индекс изграђеностије дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности.
верниткална регулација	најв.дозв. спратност или вис.објеката и нивелациони услови	<b>спратност</b> <b>у зони градње у дубини 20м од регулационе линије макс. П+1+Пот (Пот-поткровље) или П+1+Пс (Пс-повучен спрат) за све објекте осим за објекте у блоковима 209, 212, 222 макс. П+2+Пот (Пот-поткровље) или П+2+Пс (Пс-повучен спрат) у зони градње у дубини од 20м од регулационе линије до задње границе парцеле је П (приземље).</b> <b>Максимална спратност помоћних објеката је П (приземље).</b> Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оквирни – секундарни параметар, док ће примарне бити максималне висине венца и висине слемена и то на следећи начин:

		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Број етажа (оквирно)</th> <th colspan="2">максимална дозвољена висина (м)</th> </tr> <tr> <th>венац</th> <th>слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>5.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>6.5</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>8.0</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк/Пс</td> <td>9.5</td> <td>12.0</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>11.0</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>П+2+Пк/Пс</td> <td>12.5</td> <td>15.0</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>нивелациони услови</b> Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;</li> <li>• кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте;</li> </ul> <p><b>напомена</b> на висини венца могуће је формирати коси кров или повући за мин 1,5 м Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. У постојећем ткиву максимална висина нових објеката на регулацији, без обзира на намену, једнака је 1,5 ширине улице уколико нема других ограничења, а у планираним деловима града висина нових објеката једнака је 1,0 ширине улице.</p>	Број етажа (оквирно)	максимална дозвољена висина (м)		венац	слеме	П	5.0	7.5	П+Пк	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0	П+2	11.0	13.5	П+2+Пк/Пс	12.5	15.0
Број етажа (оквирно)	максимална дозвољена висина (м)																								
	венац	слеме																							
П	5.0	7.5																							
П+Пк	6.5	9.0																							
П+1	8.0	10.5																							
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																							
П+2	11.0	13.5																							
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0																							
правила и услови за друге објекте на парцели	правила и услови за други објекат	<p>На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.</p> <p>У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних објеката.</p> <p>У унутрашњости парцеле дозвољена је изградња само помоћних објеката (гаража, наткривеног паркинг простора, станарских остава и сл.) као и надстрешница, сеника, базена, стакленика, зимских башти и сл., максималне спратности = П (приземље).</p> <p>Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је ½ висине вишег објекта али не мање од 4,00м.</p> <p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м,</li> <li>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м,</li> <li>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен</li> </ul>																							
	удаљеност другог објекта	Минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката је 8.0 м (1х), а растојање од помоћних објеката је минимум 4.0м.																							
правила и услови за замену постојећих објеката		Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови тако да остану у оквиру дефинисаних грађевинских линија, висинске регулације (спратности) и осталих параметара дефинисаних Планом.																							
правила и услови за интервенције на постојећим објектима		<p>Дозвољени радови на парцели су: изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта</p> <p>Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.</p> <p>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.</p> <p>Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.</p> <p>Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.</p>																							
уређење зелених и слободних		Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.																							

површина парцеле	<p>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена.</p> <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.</p> <p>Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су зеленилом, обрачунавају се као редуковане зелене површине, тј. са 80% у односу на површину коју покривају. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели.</p> <p>На парцелама у оквиру грађевинског реона у блоковима намењеним породичном становању могу да се формирају предврт, простор намењен одмору или игри деце, повртњак, воћњак. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта чини добро уређен и негован травњак.</p> <p><b>Минимални проценат уређених зелених површина на парцели = 30%.</b> Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр.11/2001).</p> <p>Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.</p> <p>Све слободне површине затравити квалитетном мешом трава.</p> <p>У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.</p> <p>Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација.</p> <p>Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина</p>
услови за пешачке и колске приступе	<p>Пешачки приступи су у принципу управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 3,5м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи).</p> <p>За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. Колски приступи се у принципу изводе управно на коловозе јавних саобраћајница и исти морају бити обрађени одговарајућим коловозним засторима („чврста подлога“) асфалтни или цемент бетонски и сл.</p> <p>Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,0м а за вишепородичне стамбене објекте и радно пословне комплексе је од 5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл.</p> <p>Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама стамбених објеката.</p> <p>Прикључење на ДП:</p> <p>Ако у профилу улица нема просторних могућности да се обострано изведу сервисне саобраћајнице (улице Првомајска, Милоша Обреновића), прикључење на коловозе улица које представљају уједно и делове државних путева, а које се налазе у границама третиране целине 2, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели.</p> <p>Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак, у зависности од броја стамбених јединица, решити на следећи начин:</p> <p>Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са породичним становањем, са не више од укупно 3 стамбене и пословне јединице заједно, колски прикључак на коловоз државног пута у границама насеља извести директним прикључењем на коловоз већ изграђене улице у ширини до 3 м.</p> <p>Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са вишепородичним становањем до 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају према стандардима не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника.</p> <p>Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта, или више стамбених објеката са вишепородичним становањем преко 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају, а на основу стандарда не захтева</p>

**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

	<p>обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника</p> <p>Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.</p>																					
<p>паркирање на парцели</p>	<p>Код изградње нових објеката (стамбених) 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 стамбену зону обезбеђују се потребни капацитети за стационарни саобраћај путничких аутомобила на основу следећих норматива и критеријума:</p> <table border="0" data-bbox="432 546 1252 824"> <tr> <td>-породичне стамбене зграде</td> <td>1ПМ/1 стамбена јединица</td> </tr> <tr> <td>-вишепородична стамб. зграда</td> <td>1ПМ/1 стан</td> </tr> <tr> <td>-управно – административни објекти</td> <td>1ПМ/60м<sup>2</sup> нето површине</td> </tr> <tr> <td>-трговине</td> <td>1ПМ/50м<sup>2</sup> продајног простора</td> </tr> <tr> <td>- ресторани, кафане, кафеи</td> <td>1ПМ/10 места</td> </tr> <tr> <td>-спортски објекти</td> <td>1ПМ/8-10 гледалаца</td> </tr> <tr> <td>-основне школе</td> <td>1ПМ/1 учионица</td> </tr> <tr> <td>-индустријски објекти</td> <td>1ПМ/3-5 запослена (40 м<sup>2</sup> н.п.)</td> </tr> <tr> <td>-складишта – магацини</td> <td>1ПМ/4-6 запослена (300 м<sup>2</sup>н.п.)</td> </tr> <tr> <td>-управне зграде , банке и сл.</td> <td>1ПМ/50м<sup>2</sup> нето површине.</td> </tr> </table> <p>Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо, подужно или управно паркирање).</p> <p>Гараже:</p> <p>Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза (становање, запослени) са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и индивидуалне гараже (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до мах.30%. Остали елементи пројектовања (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...) у подземним гаражама одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.</p> <p>Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и реконструкције постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објекта (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта у оквиру своје катастарске парцеле.</p> <p>Уколико се код <u>постојећих</u> објеката и објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним градским паркинзима. У оваквим случајевима Инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципацијом предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места.</p> <p>Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.</p>		-породичне стамбене зграде	1ПМ/1 стамбена јединица	-вишепородична стамб. зграда	1ПМ/1 стан	-управно – административни објекти	1ПМ/60м <sup>2</sup> нето површине	-трговине	1ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора	- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места	-спортски објекти	1ПМ/8-10 гледалаца	-основне школе	1ПМ/1 учионица	-индустријски објекти	1ПМ/3-5 запослена (40 м <sup>2</sup> н.п.)	-складишта – магацини	1ПМ/4-6 запослена (300 м <sup>2</sup> н.п.)	-управне зграде , банке и сл.	1ПМ/50м <sup>2</sup> нето површине.
-породичне стамбене зграде	1ПМ/1 стамбена јединица																					
-вишепородична стамб. зграда	1ПМ/1 стан																					
-управно – административни објекти	1ПМ/60м <sup>2</sup> нето површине																					
-трговине	1ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора																					
- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места																					
-спортски објекти	1ПМ/8-10 гледалаца																					
-основне школе	1ПМ/1 учионица																					
-индустријски објекти	1ПМ/3-5 запослена (40 м <sup>2</sup> н.п.)																					
-складишта – магацини	1ПМ/4-6 запослена (300 м <sup>2</sup> н.п.)																					
-управне зграде , банке и сл.	1ПМ/50м <sup>2</sup> нето површине.																					
<p>прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу</p>	<p>Општи услови за прикључења</p>	<p>Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа.</p>																				
<p>Услови прикључења на водоводну</p>	<p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <p>Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.</p> <p>Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p>																					
<p>Услови прикључења на канализациону мрежу</p>	<p>Канализација</p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <p>Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p>Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.</p>																					

	<p>У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели. У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.</p>
<p>Услови прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и КДС мрежу</p>	<p><b>Електроенергетска инфраструктура</b> Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево. Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод; ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p><b>Телекомуникациона мрежа и објекти</b> Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава. Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима. Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; <b>KDS мрежа</b> KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p>
<p>Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу</p>	<p>Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Топлификација</b></li> </ul> <p><u>Котларница</u> Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.</p> <p><u>Препумпна станица (ППС)</u> У блоковима становања се могу градити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини.</li> </ul> <p><u>Предајна станица (ПС)</u> Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта. Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника. У блоковима становања се могу градити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• у оквиру објекта, на грађевинској парцели</li> </ul> <p><u>Топловод</u> ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Гасификација</b></li> </ul> <p><b>Општи услови за изградњу гасног прикључка</b> Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна</li> <li>- цевовод мора бити безбедан од оштећења</li> <li>- цевовод полагаати на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м</li> <li>- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м</li> <li>- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен</li> <li>- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом</li> <li>- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев</li> <li>- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења</li> <li>- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.</li> <li>- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње</li> <li>- положај главног запорног цевног затварача се означава</li> <li>- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу</li> </ul> <p><b>ГМРС/РМРС/МРС</b></p> <p>Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. ГМРС/РМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића</li> <li>• Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.</li> </ul> <p><b>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално на дистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ.</li> <li>• За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.</li> <li>• Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топловоди и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.</li> <li>• Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.</li> </ul> <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p>
<p>правила и услови за евакуацију отпада</p>	<p>У сарадњи са надлежним ЈКП и изградом техничке документације, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p> <p>Препоручујесе – гдегод се просторни технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће.</p> <p>У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се ограђивање оваког простора парпетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p>

**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

	<p>Локације се одређују на основу параметара овог плана и услова надлежног ЈКП, израдом одговарајуће техничке документације.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строгопоштовање хигијенско-техникухуслова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тадалокације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равной подлози са успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових.</p> <p>За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p>	
<p>ограђивање грађевинске парцеле</p>	<p>Ограде комплекса објеката морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградe и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.</p> <p>Врста и висина оградe зависе од намене комплекса који ограђују.</p> <p>Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.</p> <p>Осим заштитне функције оградe морају задовољити и естетске критеријуме.</p> <p>Објекти специјалне намене могу имати оgradu у складу са захтевима своје делатности.</p> <p>Није дозвољено ограђивање слободних зелених површина унутар блокова. Сви слободни простори унутар блока третирају се као заједнички и свима доступни.</p> <p><b>Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу мешовитог блока, на тргу и сл., не могу бити ограђивани.</b></p> <p><b>Остали објекти могу имати транспарентну оgradu максималне висине 1.80м, са зиданим/пуним парпетом максималне висине 0,60м према регулацији односно зиданим пуним парпетом максималне висине 1,80м према бочној/задњој граници парцеле.</b></p>	
<p>посебни услови</p>	<p>Услови заштите културно историјског наслеђа</p>	<p>Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.</p>
	<p>Услови и могућност фазне реализације</p>	<p>Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.</p>
	<p>Услови за архитектонско, естетско обликовање објеката</p>	<p>Објекти морају бити архитектонски обликовани уз уважавање стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објеката понаособ.</p> <p>Планом нису предвиђена посебна правила градње завршне етаже и крова објеката осим да ови делови објеката и сам објекат чине јединствену архитектонску целину и да испуњава услове које диктира технологија (лаки кров и сл).</p> <p>Објекти морају бити завршно обрађени материјалима и бојама у складу са врстом објекта уз поштовање посебних прописа којима се ова област евентуално посебно регулише.</p> <p>Приликом пројектовања и изградње свих врста објектата у овој зони, морају се поштовати основна правила архитектонске струке, што значи да осим економичности градње морају да буду заступљени како функционални тако и естетски архитектонски квалитети објектата.</p> <p>Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објектата.</p> <p><b>Кровови:</b>  Кров може бити раван или у нагибу (препоручено 33°), са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.), Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“ са препустима). Новопланирани мансардни кров мора</p>

бити пројектован као традиционалан мансардни кров. Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м. Ако је поткровље нових објеката, или реконструкцијом постојећих, планирано за становање, дозвољено је формирање кровних "баца". Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.

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

Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).

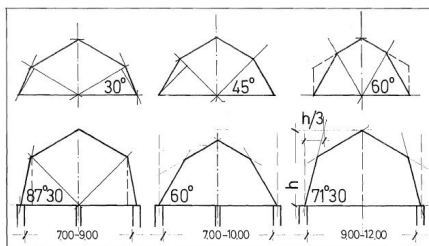
Код објеката са косим кровом (постојећих и нових) дозвољено је претварање тавана/поткровља у стамбени и/или помоћни простор (станарске оставе и сл.) – ако је у питању објекат стамбене или стамбено-пословне намене. Ако се ради о пословном објекту, таван/поткровље је могуће претворити само у пословни и/или помоћни простор уз основну пословну намену (архива, оставе, чување документације и сл.).

Максимална висина назитка поткровне етаже је 1,60м. У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 40% површине крова на предметној фасади да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима, код надзиђивања објеката, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд.

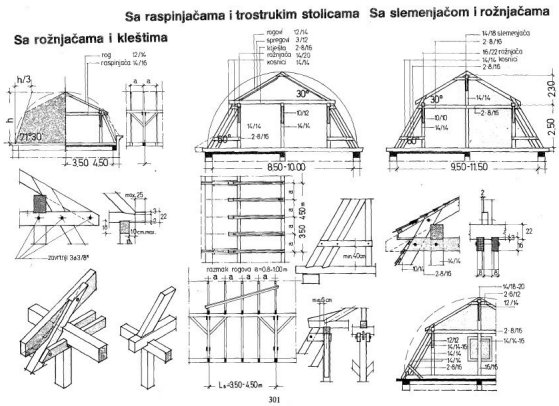
Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.

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

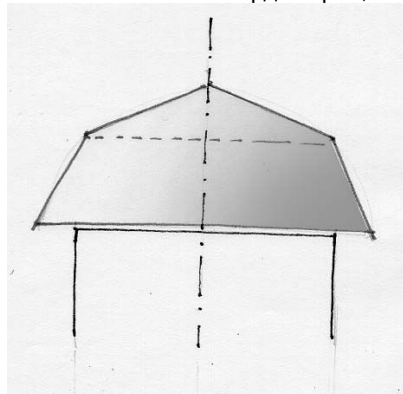
- Мансардни кров - дозвољен:







- Лажни мансардни кров, тзв. Печурка–није дозвољен:



Правила за постављање отвора у оквиру мансардног крова иста су као и за друге врсте косих кровова.

Посебни услови

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

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

Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта, већ максимално тај део објекта може заузимати 30-50% површине целог објекта, у зависности од величине парцеле, позиције у урбаном окружењу, визура, архитектонског и конструктивног решења и сл.). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаном целини и сл.

Није дозвољено постављати спољне јединице клима уређаја, вентилационе цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде. Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације

ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево  
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

		<p>и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 180цм. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара <math>0,5\text{m}^2</math> светларника, при чему он не може бити мањи од <math>6,0\text{m}^2</math> и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима. Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p>
<p><b>НАПОМЕНЕ :</b> Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава свих важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.</p>		

### Б2.3. Правила грађења за Становање у отвореним градским блоковима Целина С2

врста и намена објеката у зони	дозвољена намена	Вишепородично становање
могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	условно дозвољена намена	Становање је компатибилно са комерцијалним садржајима из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, из области културе, спорта, социјалне заштите, образовања и других јавних намена, верским комплексима, зеленим површинама На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина Однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%
	забрањена намена	Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном, односно сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.
типологија објеката	слободностојећи објекти и објекти у низу	
услови за формирање грађевинских парцела	<p><b><u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини</li> <li>свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске</li> <li>приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно, преко приступног пута</li> </ul> <p>Постојећа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели, где је заједничка парцела = блок, се задржава.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p><b><u>услови за величину парцела</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 10.0 м и минималне површине 250 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b><u>Напомена!</u></b> Ове минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине и површине од наведених.</p> <p>У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</p>	
положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	положај објеката према површини јавне намене	Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине. <b>Растојање грађевинске од регулационе линије мин.0.0м.</b> У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује. Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне редгулације, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и мање измене (претварање таванског простора у користан без промене габарита). Уколико се врши замена објекта, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.

	<p>положај према границама суседних парцела</p>	<p>Објекте постављати у оквиру зоне грађења према графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина . За све типове објеката и све делове објеката важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. На делу објекта према унутрашњем дворишту изван зоне градње важе правила као за упуштање делова објеката ка јавној површини. За слободностојеће објекте дозвољено је отварање отвора на фасадама објекта према критеријуму мин. 1x вишег објекта - фасада са стамбеним просторијама мин ½ x вишег објекта- фасада са помоћним просторијама , а за објекте у низу, на граници са суседним објектом/парцелом није дозвољено отварање отвора. Објекти који су у смакнутом низу, могу имати отворе на фасади ка суседу само ако, поред осталих услова, тиме не угрожавају приватност суседних објеката и ако је отвор остварен највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту. Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.</p>
	<p>упуштање делова објекта у јавну површину</p>	<p><b>Еркери</b> (балкони, терасе, надстрешнице или сл.) на објектима могу прелазити регулациону линију:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимално 0,6м од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5м и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 м изнад тротоара,</li> <li>- максимално 1м ако је тротоар већи од 3,5м, а ширина улице већа од 15м и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0м изнад тротоара,</li> <li>- линија олука, односно крова, према улици не сме прећи линију венца</li> </ul> <p>Еркери на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије еркера може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту. Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, а за реконструкцију заштићеног објекта - споменик културе, може се применити и другачије решење са циљем враћања аутентичног изгледа зграде у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.</p> <p><b>Грађевински елементи на нивоу приземља</b>, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Излози локала макс. 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 2,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;</li> <li>2) Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне макс. 1,50 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;</li> <li>3) Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом макс. 1,50 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% предње фасаде изнад приземља;</li> <li>4) Конзолне рекламе макс. 0,80 м на висини изнад 3,00 м;</li> <li>5) Један степен до 0,30 м ван регулационе линије.</li> </ol> <p><b>Грађевински елементи испод коте тротоара</b> - подрумске етажне -могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:          -стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а</p> </p>

		<p>испод те дубине - 0,50 м ; - шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м. Уколико је тераса наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, ваздушни простор изнад ограде се рачуна, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се не рачуна. Стреха не улази у обрачун али не сме прећи бочне и задњу границу сопствене парцеле, може се препустити изван границе сопствене парцеле само на уличној фасади објекта.</p>																																			
	грађевинска линија испод нивоа терена	максимално у границама грађевинске парцеле уз дозвољени препуст у односу на регулациону линију.																																			
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	максимални индекс заузетости	Индекс заузетости је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности максимални индекс заузетости, <b>Из=35% на нивоу блока</b> <b>Из=100% на нивоу парцеле</b>																																			
	максимални индекс изграђености	<b>Ии 6.0</b>																																			
верниткална регулација	најв.дозв. спратност или вис.објеката и нивелациони услови	<p><b>спратност</b> макс. П+4+Пк (Пк-поткровље) или П+4+Пс (Пс-повучен спрат) <b>нивелациони услови</b> Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;</li> <li>кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте;</li> </ul> <p>Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оквирни – секундарни параметар, док ће примарне бити максималне висине венца и висине слемена и то на следећи начин:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Број етажа (оквирно)</th> <th colspan="2">максимална дозвољена висина (м)</th> </tr> <tr> <th>венац</th> <th>слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>5.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>6.5</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>8.0</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк/Пс</td> <td>9.5</td> <td>12.0</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>11.0</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>П+2+Пк/Пс</td> <td>12.5</td> <td>15.0</td> </tr> <tr> <td>П+3</td> <td>14.0</td> <td>16.5</td> </tr> <tr> <td>П+3+Пк/Пс</td> <td>15.5</td> <td>18.0</td> </tr> <tr> <td>П+4</td> <td>17.0</td> <td>19.5</td> </tr> <tr> <td>П+4+Пк/Пс</td> <td>18.5</td> <td>21.0</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>напомена</b> На висини венца могуће је формирати коси кров или повући за мин 1,5 м Постојећи објекти веће спратности задржавају постојећу спратност.</p>	Број етажа (оквирно)	максимална дозвољена висина (м)		венац	слеме	П	5.0	7.5	П+Пк	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0	П+2	11.0	13.5	П+2+Пк/Пс	12.5	15.0	П+3	14.0	16.5	П+3+Пк/Пс	15.5	18.0	П+4	17.0	19.5	П+4+Пк/Пс	18.5	21.0
Број етажа (оквирно)	максимална дозвољена висина (м)																																				
	венац	слеме																																			
П	5.0	7.5																																			
П+Пк	6.5	9.0																																			
П+1	8.0	10.5																																			
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																																			
П+2	11.0	13.5																																			
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0																																			
П+3	14.0	16.5																																			
П+3+Пк/Пс	15.5	18.0																																			
П+4	17.0	19.5																																			
П+4+Пк/Пс	18.5	21.0																																			
правила и услови за друге објекте на парцели блока	правила и услови за други објекат	<p>На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима. У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних објеката. У унутрашњости парцеле дозвољена је изградња само помоћних објеката (гаража, наткривеног паркинг простора, станарских остава и сл.) као и надстрешница, сеника, базена, стакленика, зимских башти и сл., максималне спратности = П (приземље). Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је ½ висине вишег објекта али не мање од 4,00м. Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p>																																			

ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево  
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

		<p>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м,</p> <p>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м,</p> <p>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м.</p>
	удаљеност другог објекта	<p><b>У односу на фасаду са стамбеним просторијама 1x вишег објекта</b></p> <p><b>У односу на фасаду са помоћним просторијама ½ x вишег објекта</b></p>
правила и услови за замену постојећих објеката и	Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови тако да остану у оквиру дефинисаних грађевинских линија, висинске регулације (спратности) и осталих параметара дефинисаних Планом.	
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<p>Дозвољени радови на парцели су: изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта</p> <p>Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана. Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор.</p> <p>Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.</p> <p>Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.</p>	
уређење зелених и слободних површина парцеле	<p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.</p> <p>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена.</p> <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.</p> <p>Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су зеленилом, обрачунавају се као редуковане зелене површине, тј. са 80% у односу на површину коју покривају. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели.</p> <p><b>Минимални проценат уређених зелених површина на парцели блока је 20%.</b></p> <p>Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнмним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м.</p> <p>Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.</p> <p>Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.</p> <p>Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина</p>	
услови за пешачке и колске приступе	<p>Пешачки приступи су у принципу управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 3,5м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи). За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. Колски приступи се у принципу изводе управно на коловозе јавних саобраћајница и исти морају бити обрађени одговарајућим коловозним засторима („чврста подлога“) асфалтни или цемент бетонски и сл.</p> <p>Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,0м а за вишепородичне стамбене објекте и радно пословне комплексе је од 5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл.</p> <p>Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама стамбених објеката.</p>	

	<p>Прикључење на ДП: Ако у профилу улица нема просторних могућности да се обострано изведу сервисне саобраћајнице (улице Првомајска, Милоша Обреновића), прикључење на коловозе улица које представљају уједно и делове државних путева, а које се налазе у границама третиране целине 2, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели.</p> <p>Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак, у зависности од броја стамбених јединица, решити на следећи начин: Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са породичним становањем, са не више од укупно 3 стамбене и пословне јединице заједно, колски прикључак на коловоз државног пута у границама насеља извести директним прикључењем на коловоз већ изграђене улице у ширини до 3 м. Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са вишепородичним становањем до 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају према стандардима не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обработити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника. Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта, или више стамбених објеката са вишепородичним становањем преко 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају, а на основу стандарда не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обработити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајно права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.</p>																				
<p>паркирање на парцели</p>	<p>Код изградње нових објеката (стамбених) 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 стамбену зону обезбеђују се потребни капацитети за стационарни саобраћај путничких аутомобила на основу следећих норматива и критеријума:</p> <table border="0"> <tr> <td>-породичне стамбене зграде</td> <td>1ПМ/1 стамбена јединица</td> </tr> <tr> <td>-вишепородична стамб. зграда</td> <td>1ПМ/1 стан</td> </tr> <tr> <td>-управно – административни објекти</td> <td>1ПМ/60м<sup>2</sup> нето површине</td> </tr> <tr> <td>-трговине</td> <td>1ПМ/50м<sup>2</sup> продајног простора</td> </tr> <tr> <td>- ресторани, кафане, кафеи</td> <td>1ПМ/10 места</td> </tr> <tr> <td>-спортски објекти</td> <td>1ПМ/8-10 гледалаца</td> </tr> <tr> <td>-основне школе</td> <td>1ПМ/1 учионица</td> </tr> <tr> <td>-индустријски објекти</td> <td>1ПМ/3-5 запослена (40 м<sup>2</sup> н.п.)</td> </tr> <tr> <td>-складишта – магацини</td> <td>1ПМ/4-6 запослена (300 м<sup>2</sup>н.п.)</td> </tr> <tr> <td>-управне зграде , банке и сл.</td> <td>1ПМ/50м<sup>2</sup> нето површине.</td> </tr> </table> <p>Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо, подужно или управно паркирање).</p> <p>Гараже: Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза (становање, запослени) са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и индивидуалне гараже (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до мах.30%. Остали елементи пројектовања (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...) у подземним гаражама одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.</p> <p>Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и реконструкције постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објекта (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта у оквиру своје катастарске парцеле.</p> <p>Уколико се код <u>постојећих</u> објеката и објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним градским паркинзима. У оваквим случајевима Инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципацијом предузећу које је надлежно за изградњу паркинг</p>	-породичне стамбене зграде	1ПМ/1 стамбена јединица	-вишепородична стамб. зграда	1ПМ/1 стан	-управно – административни објекти	1ПМ/60м <sup>2</sup> нето површине	-трговине	1ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора	- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места	-спортски објекти	1ПМ/8-10 гледалаца	-основне школе	1ПМ/1 учионица	-индустријски објекти	1ПМ/3-5 запослена (40 м <sup>2</sup> н.п.)	-складишта – магацини	1ПМ/4-6 запослена (300 м <sup>2</sup> н.п.)	-управне зграде , банке и сл.	1ПМ/50м <sup>2</sup> нето површине.
-породичне стамбене зграде	1ПМ/1 стамбена јединица																				
-вишепородична стамб. зграда	1ПМ/1 стан																				
-управно – административни објекти	1ПМ/60м <sup>2</sup> нето површине																				
-трговине	1ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора																				
- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места																				
-спортски објекти	1ПМ/8-10 гледалаца																				
-основне школе	1ПМ/1 учионица																				
-индустријски објекти	1ПМ/3-5 запослена (40 м <sup>2</sup> н.п.)																				
-складишта – магацини	1ПМ/4-6 запослена (300 м <sup>2</sup> н.п.)																				
-управне зграде , банке и сл.	1ПМ/50м <sup>2</sup> нето површине.																				

**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

	<p>простора обезбеди потребан капацитет паркинг места.          Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.</p>	
прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	општи услови за прикључења	<p>Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа.</p>
услови прикључења на водоводну	<p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.          За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.          Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.          Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p>	
услови прикључења на канализациону мрежу	<p><b>Канализација</b>          Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.          За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.          Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.          Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.          У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.          У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.</p>	
Услови прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и КДС мрежу	<p><b>Електроенергетска инфраструктура</b>          Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево.          Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ;          Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод; ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.          За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.          На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућег трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.          На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p><b>Телекомуникациона мрежа и објекти</b>          Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.</p> <p>Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава          Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.          Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p>	



	<p><b>KDS мрежа</b> KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p>
<p>Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу</p>	<p>Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Топлификација</b></li> </ul> <p><u>Котларница</u> Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.</p> <p><u>Препумпна станица (ППС)</u> У блоковима становања се могу градити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини.</li> </ul> <p><u>Предајна станица (ПС)</u> Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта. Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника. У блоковима становања се могу градити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• у оквиру објекта, на грађевинској парцели</li> </ul> <p><u>Топловод</u> ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Гасификација</b></li> </ul> <p><b>Општи услови за изградњу гасног прикључка</b> Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводи према следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна</li> <li>- цевовод мора бити безбедан од оштећења</li> <li>- цевовод полагаати на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м</li> <li>- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м</li> <li>- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен</li> <li>- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом</li> <li>- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев</li> <li>- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења</li> <li>- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.</li> <li>- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње</li> <li>- положај главног запорног цевног затварача се означава</li> <li>- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу</li> </ul> <p><b>ГМРС/РМРС/МРС</b> Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. ГМРС/РМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића</li> </ul> <p>Мерне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.</p>

	<p><b>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално на дистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ.</li> <li>• За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.</li> <li>• Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.</li> <li>• Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.</li> </ul> <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p>
<p>правила и услови за евакуацију отпада</p>	<p>У сарадњи са надлежним ЈКП и израдом техничке документације, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p> <p>Препоручује се – где год се просторни технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће.</p> <p>У складу са савременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се ограда простора паркетног оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодан и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступан деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Локације се одређују на основу параметара овог плана и услова надлежног ЈКП, израдом одговарајуће техничке документације.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строга поштовања хигијенско-техничких услова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњак, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равной подлози са успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових.</p> <p>За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p>
<p>ограђивање грађевинске парцеле</p>	<p>Ограде комплекса објеката морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије.</p> <p>Врста и висина ограда зависе од намене комплекса који ограђују.</p> <p>Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.</p> <p>Осим заштитне функције ограда морају задовољити и естетске критеријуме.</p> <p>Објекти специјалне намене могу имати ограду у складу са захтевима своје делатности.</p> <p>Није дозвољено ограђивање слободних зелених површина унутар блокова. Сви</p>

**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

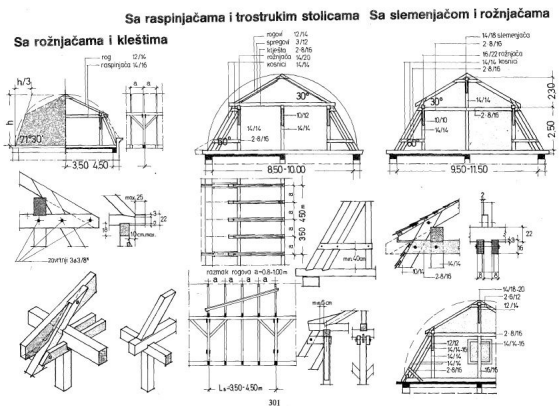
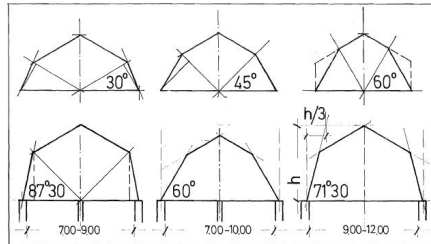
	<p>слободни простори унутар блока третирају се као заједнички и свима доступни. Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу мешовитог блока, на тргу и сл., не могу бити ограђивани.</p> <p>Остали објекти могу имати транспарентну ограду максималне висине 1.80м, са зиданим/пуним парапетом максималне висине 0,60м према регулацији односно зиданим пуним парапетом максималне висине 1,80м према бочној/задњој граници парцеле.</p>	
посебни услови	Услови заштите културно историјског наслеђа	Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
	Услови и могућност фазне реализације	Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.
	Услови за архитектонско, естетско обликовање објеката	<p>Објекти морају бити архитектонски обликовани уз уважавање стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објеката понаособ.</p> <p>Планом нису предвиђена посебна правила градње завршне етаже и крова објеката осим да ови делови објеката и сам објекат чине јединствену архитектонску целину и да испуњава услове које диктира технологија (лаки кров и сл).</p> <p>Објекти морају бити завршно обрађени материјалима и бојама у складу са врстом објекта уз поштовање посебних прописа којима се ова област евентуално посебно регулише.</p> <p>Приликом пројектовања и изградње свих врста објектата у овој зони, морају се поштовати основна правила архитектонске струке, што значи да осим економичности градње морају да буду заступљени како функционални тако и естетски архитектонски квалитети објектата.</p> <p>Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објектата.</p> <p><u>Кровови:</u></p> <p>Кров може бити раван или у нагибу (препоручено 33°), са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.). Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“ са препустима). Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров. Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м. Ако је поткровље нових објектата, или реконструкцијом постојећих, планирано за становање, дозвољено је формирање кровних "баца". Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.</p> <p>Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.</p> <p>Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објектата, треба водити рачуна да у укупном изгледу објектата маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објектата (од коте терена до кровног венца).</p> <p>Код објектата са косим кровом (постојећих и нових) дозвољено је претварање тавана/поткровља у стамбени и/или помоћни простор (станарске оставе и сл.) – ако је у питању објекат стамбене или стамбено-пословне намене. Ако се ради о пословном објекту, таван/поткровље је могуће претворити само у пословни и/или помоћни простор уз основну пословну намену (архива, оставе, чување документације и сл.). Максимална висина назитка поткровне етаже је 1,60м</p> <p>У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 40% површине крова на предметној фасади да њихов положај, као и положај</p>

прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима, код надзиђивања објекта, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд.

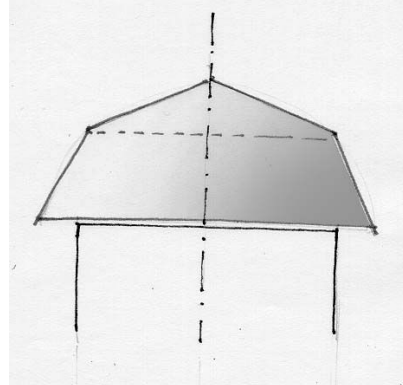
Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.

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

Мансардни кров - дозвољен:



Лажни мансардни кров, тзв. Печурка—није дозвољен:



Правила за постављање отвора у оквиру мансардног крова иста су као и за друге врсте косих кровова.

Посебни услови

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

		<p>планом одређене грађевинске линије, или је удаљење од регулационе линије мање од минимално прописаног, или су испусти у јавну површину пемашили максимално допуштене вредности, дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптација, а свака интервенција на објекту којом се повећава изграђена површина, подразумева обавезу поштовања планом утврђених грађевинских линија.</p> <p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта, већ максимално тај део објекта може заузимати 30-50% површине целог објекта, у зависности од величине парцеле, позиције у урбаном окружењу, визура, архитектонског и конструктивног решења и сл.). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл.</p> <p>Није дозвољено постављати спољне јединице клима уређаја, вентилационе цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде.</p> <p>Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 180цм. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5м<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0м<sup>2</sup> и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима. Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p>
--	--	---

## ЗОНА ПОСЛОВАЊА

### Б.2.4. Правила грађења за ПОСЛОВНУ ЗОНУ-отворени блок

врста и намена објеката у зони	дозвољена намена	Пословање са компатибилним наменама. Под компатибилним наменама се подразумевају становање, намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација, забава и сл. Под пословањем се подразумева и решавање стационарног саобраћаја- изградња колективних гаража. Минимално учешће намена из области пословања је 51% на нивоу целине/зоне.
могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	условно дозвољена намена	Уколико се комбинују са стамбеном наменом, она мора бити на вишим етажама а пословање у нижим (приземљу, на првој, евентуално другој етажи, у зависности од укупног броја спратова) Код обрачуна бруто развијене грађевинске површине (БРГП), подземне корисне етаже се редукују и обрачунавају као 60% површине, док се подземне гараже, станарске оставе, подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл., не рачунају у површине корисних етажа На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина. Напомена: На парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража.
	забрањена намена	Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.
типологија објеката	слободностојећи објекти и објекти у низу	
услови за формирање грађевинских парцела	<p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p><b><u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини</li> <li>свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске</li> <li>приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно, преко приступног пута</li> </ul> <p>Постојећа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели, где је заједничка парцела = блок, се задржава. Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина. Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p><b><u>услови за величину парцела</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини <b>10.0 м</b> и минималне површине <b>250 м<sup>2</sup></b>.</li> </ul> <p><b><u>Напомена!</u></b> Ове минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине и површине од наведених. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</p> <p><b><u>правила парцелације за заједн. слободне површине</u></b> По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.</p>	

	<p><b><u>правила парцелације за интерну комун. инфраструктуру</u></b>          Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова:          Електроенергетска инфраструктура          Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 9x7м.          За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.          Телекомуникациона инфраструктура          Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа(За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље(димензије заузеле површине око 20м2), са обезбеђеним колским прилазом.          Уколико се Мерне станице (PMPC, MPC) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м2, оријентациона површина комплекса за постављање PMPC и MPC износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице.</p>	
<p>положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</p>	<p>положај објеката према површини јавне намене</p>	<p>Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина. <b>Растојање грађевинске од регулационе линије мин.0.0м.</b>          У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.          Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне редгулације, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и мање измене (претварање таванског простора у користан без промене габарита). Уколико се врши замена објекта, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.</p>
	<p>положај према границама суседних парцела</p>	<p>Објекте постављати у оквиру зоне грађења према графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површин.          За све типове објеката и све делове објеката важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.          На делу објекта према унутрашњем дворишту изван зоне градње важе правила као за упуштање делова објеката ка јавној површини.          За слободностојеће објекте дозвољено је отварање отвора на фасадама објекта према критеријуму мин.1х вишег објекта - фасада са стамбеним просторијама мин ½ х вишег објекта- фасада са помоћним просторијама , а за објекте у низу, на граници са суседним објектом/парцелом није дозвољено отварање отвора.          Објекти који су у смакнутом низу, могу имати отворе на фасади ка суседу само ако, поред осталих услова, тиме не угрожавају приватност суседних објеката и ако је отвор остварен највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.          Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.</p>
	<p>упуштање делова објекта у јавну површину</p>	<p><b>Еркери</b> (балкони, терасе, надстрешнице или сл.) на објектима могу прелазити регулациону линију:          - максимално 0,6м од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5м и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 м изнад тротоара,          - максимално 1м ако је тротоар већи од 3,5м, а ширина улице већа од 15м и то на максимално 50% површине</p>

		<p>уличне фасаде и наминималној висини од 4,0м изнад тротоара,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- линија олука, односно крова, према улици не сме прећи линију венца</li> </ul> <p>Еркери на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије еркера може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.</p> <p>Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, а за реконструкцију заштићеног објекта - споменик културе, може се применити и другачије решење са циљем враћања аутентичног изгледа зграде у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.</p> <p><b>Грађевински елементи на нивоу приземља</b>, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Излози локала макс. 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 2,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;</li> <li>2) Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;</li> <li>3) Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом макс. 1,50 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% предње фасаде изнад приземља;</li> <li>4) Конзолне рекламе макс. 0,80 м на висини изнад 3,00 м;</li> <li>5) Један степеник до 0,30 м ван регулационе линије.</li> </ol> <p><b>Грађевински елементи испод коте тротоара</b> - подрумске етаже -могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м ;</li> <li>- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара-1,00 м.</li> </ul> <p>Уколико је тераса наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, ваздушни простор изнад ограде се рачуна, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се не рачуна.</p> <p>Стреха не улази у обрачун али не сме прећи бочне и задњу границу сопствене парцеле, може се препустити изван границе сопствене парцеле само на уличној фасади објекта.</p>																				
	грађевинска линија испод нивоа терена	максимално у границама грађевинске парцеле, уз дозвољене препусте у површину јавне намене																				
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	максимални индекс заузетости	<b>Из=100% на нивоу парцеле када је објекат=парцела</b> <b>Из=35% на нивоу блока</b>																				
	максимални индекс изграђености	<b>Ии 6.0</b>																				
верниткална регулација	најв.дозв. спратност или вис.објеката и нивелациони услови	<p><u>спратност</u> <b>макс. П+4+Пот (Пот-поткровље) или П+4+Пк (Пс-повучен спрат)</b></p> <p>Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оквирни – секундарни параметар, док ће примарне бити максималне висине венца и висине слемена и то на следећи начин:</p> <table border="1" data-bbox="742 1832 1484 2080"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Број етажа (оквирно)</th> <th colspan="2">максимална дозвољена висина (м)</th> </tr> <tr> <th>венац</th> <th>слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>5.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>6.5</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>8.0</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк/Пс</td> <td>9.5</td> <td>12.0</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>11.0</td> <td>13.5</td> </tr> </tbody> </table>	Број етажа (оквирно)	максимална дозвољена висина (м)		венац	слеме	П	5.0	7.5	П+Пк	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0	П+2	11.0	13.5
Број етажа (оквирно)	максимална дозвољена висина (м)																					
	венац	слеме																				
П	5.0	7.5																				
П+Пк	6.5	9.0																				
П+1	8.0	10.5																				
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																				
П+2	11.0	13.5																				



ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево  
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

		<table border="1"> <tbody> <tr> <td>П+2+Пк/Пс</td> <td>12.5</td> <td>15.0</td> </tr> <tr> <td>П+3</td> <td>14.0</td> <td>16.5</td> </tr> <tr> <td>П+3+Пк/Пс</td> <td>15.5</td> <td>18.0</td> </tr> <tr> <td>П+4</td> <td>17.0</td> <td>19.5</td> </tr> <tr> <td>П+4+Пк/Пс</td> <td>18.5</td> <td>21.0</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>нивелациони услови</b> Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;</li> <li>• кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте;</li> </ul> <p><b>напомена</b> На висини венца могуће је формирати коси кров или повући за мин 1,5 м</p>	П+2+Пк/Пс	12.5	15.0	П+3	14.0	16.5	П+3+Пк/Пс	15.5	18.0	П+4	17.0	19.5	П+4+Пк/Пс	18.5	21.0
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0															
П+3	14.0	16.5															
П+3+Пк/Пс	15.5	18.0															
П+4	17.0	19.5															
П+4+Пк/Пс	18.5	21.0															
правила и услови за друге објекте на парцели (блока)	правила и услови за други објекат	<p>На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.</p> <p>У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних објеката.</p> <p>У унутрашњости парцеле дозвољена је изградња само помоћних објеката (гаража, наткривеног паркинг простора, станарских остава и сл.) као и надстрешница, сеника, базена, стакленика, зимских башти и сл., максималне спратности = П (приземље).</p> <p>Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је <math>\frac{1}{2}</math> висине вишег објекта али не мање од 4,00м.</p> <p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м,</li> <li>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м,</li> <li>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м.</li> </ul>															
	удаљеност другог објекта	<p><b>У односу на фасаду са пословним/стамбеним просторијама 1х вишег објекта.</b></p> <p><b>У односу на фасаду са помоћним просторијама <math>\frac{1}{2}</math> х вишег објекта.</b></p>															
правила и услови за замену постојећих објеката и		Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови тако да остану у оквиру дефинисаних грађевинских линија, висинске регулације (спратности) и осталих параметара дефинисаних Планом.															
правила и услови за интервенције на постојећим објектима		<p>Дозвољени радови на парцели су: изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта</p> <p>Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.</p> <p>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.</p> <p>Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.</p> <p>Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.</p>															
уређење зелених и слободних површина парцеле		<p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.</p> <p>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена.</p> <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.</p> <p><b>Минимални проценат уређених зелених површина на парцели блока је 20%.</b></p>															

	<p>Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м. Озелењавање у оквиру ових парцела је по нахођењу инвеститора, а у складу са правилима у зависности од намене.</p> <p>Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.</p> <p>Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.</p> <p>Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.</p>												
<p>услови за пешачке и колске приступе</p>	<p>Сви пословни објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница, пешачким и колским приступима.</p> <p>У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 3,5м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи).</p> <p>Колски приступи за пословне објекте повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи).</p> <p>Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама пословних објеката.</p> <p>За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле и радно – пословне комплексе потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице.</p> <p>Прикључење на ДП: Пошто у профилу улица нема просторних могућности да се обострано изведу сервисне саобраћајнице (улице Првوماјска, Милоша Обреновића), прикључење на коловозе улица које представљају уједно и делове државних путева, а које се налазе у границама третиране целине 2, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели. Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак решити на следећи начин: Ако је на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника а све уз сагласност надлежне институције. Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервис...) ће прикључак на ДП извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих (траке за изливање, уливање, њихове дужине..).</p>												
<p>паркирање на парцели</p>	<p>Код изградње нових објеката (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 пословне и остале објекте потребни капацитети за стационарни саобраћај путничких аутомобила одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:</p> <table border="0"> <tr> <td>-управно – административни објекти</td> <td>1ПМ/60м<sup>2</sup> нето површине</td> </tr> <tr> <td>-трговине</td> <td>1ПМ/50м<sup>2</sup> продајног простора</td> </tr> <tr> <td>- ресторани, кафане, кафеи</td> <td>1ПМ/10 места</td> </tr> <tr> <td>- индустријски објекти</td> <td>1ПМ/3-5 запослена (40 м<sup>2</sup> н.п.)</td> </tr> <tr> <td>-складишта – магацини</td> <td>1ПМ/4-6 запослена (300 м<sup>2</sup>н.п.)</td> </tr> <tr> <td>-управне зграде , банке и сл.</td> <td>1ПМ/50м<sup>2</sup> нето површине.</td> </tr> </table> <p>Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо, подужно или управно паркирање).</p> <p>За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање. Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила и крећу се од 3,0x8,0 до 3,5x18,0(20,0)м. Манипутативни коловози за теретна возила су од 8,0 – 12,0м.</p> <p>Гараже: Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза (становане, запослени) са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и индивидуалне гараже (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до мах.30%. Остали елементи пројектовања (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...) у</p>	-управно – административни објекти	1ПМ/60м <sup>2</sup> нето површине	-трговине	1ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора	- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места	- индустријски објекти	1ПМ/3-5 запослена (40 м <sup>2</sup> н.п.)	-складишта – магацини	1ПМ/4-6 запослена (300 м <sup>2</sup> н.п.)	-управне зграде , банке и сл.	1ПМ/50м <sup>2</sup> нето површине.
-управно – административни објекти	1ПМ/60м <sup>2</sup> нето површине												
-трговине	1ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора												
- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места												
- индустријски објекти	1ПМ/3-5 запослена (40 м <sup>2</sup> н.п.)												
-складишта – магацини	1ПМ/4-6 запослена (300 м <sup>2</sup> н.п.)												
-управне зграде , банке и сл.	1ПМ/50м <sup>2</sup> нето површине.												

ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево  
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

	<p>подземним гаражама одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.</p> <p>Уколико се код постојећих објеката и објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним градским паркинзима. У оваквим случајевима Инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципирањем предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места.</p> <p>У оквиру блокова 204, 207, 215 и 216 (Стрелиште) пословна зона може имати намену само колективне гараже, пословања или пословања са компатибилним наменама, а све са пратећим стационарним саобраћајем.</p> <p>Уколико је планирана намена у оквиру блокова 204, 207, 215 и 216 (Стрелиште) пословање или пословање са компатибилним наменама са гаражом, осим неопходног броја паркинг места за планирану намену према претходно наведеним нормативима, треба додатно обезбедити исти број паркинг места за потребе становања у предметном блоку.</p> <p>Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.</p>	
прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	Општи услови за прикључења	Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа.
услови прикључења на водоводну	<p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <p>Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.</p> <p>Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p>	
услови прикључења на канализациону мрежу	<p>Канализација</p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <p>Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p>Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.</p> <p>У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.</p> <p>У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.</p>	
услови прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и КДС мрежу	<p><b>Електроенергетска инфраструктура</b></p> <p>Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево.</p> <p><b>За нове пословне зоне потребно је за прикључење:</b></p> <p>Напајање будућих потрошача изводиће се преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ;</p> <p>За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.</p> <p>Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;</p> <p><b>У осталом делу подручја:</b></p> <p>Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ;</p> <p>Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод; ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p>За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН</p>	

	<p>мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p><b>Телекомуникациона мрежа и објекти</b> Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима. Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; <b>KDS мрежа</b> KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p>
<p>услови прикључења на топлфикациону и гасификациону мрежу</p>	<p>Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Топлификација</b></li> </ul> <p><u>Котларница</u> Код пројектовања и изградње објекта котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.</p> <p><u>Препумпна станица (ППС)</u> У блоковима становања се могу градити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини.</li> </ul> <p><u>Предајна станица (ПС)</u> Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта. Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника. У блоковима становања се могу градити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• у оквиру објекта, на грађевинској парцели</li> </ul> <p><u>Топловод</u> ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Гасификација</b></li> </ul> <p><b>Општи услови за изградњу гасног прикључка</b> Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Гасне прикључке изводити према следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна</li> <li>- цевовод мора бити безбедан од оштећења</li> <li>- цевовод полагаати на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м</li> <li>- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м</li> <li>- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен</li> <li>- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом</li> <li>- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев</li> <li>- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења</li> <li>- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.</li> <li>- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње</li> <li>- положај главног запорног цевног затварача се означава</li> <li>- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно</li> </ul>

	<p>одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу</p> <p><b>ГМРС/РМРС/МРС</b></p> <p>Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. ГМРС/РМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића</li> </ul> <p>Мерне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укупани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.</p> <p><b>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Прикључење објекта изводи најкраћим путем, вертикално на дистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ.</li> <li>За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.</li> <li>Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објекта.</li> <li>Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.</li> </ul> <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p>
<p>правила и услови за евакуацију отпада</p>	<p>У сарадњи са надлежним ЈКП и израдом техничке документације, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p> <p>Препоручујесе – гдегод просторних техничких услова могу испунити – постављање подземних судова за смеће.</p> <p>У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се оградивање оваквог простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Локације се одређују на основу параметара овог плана и услова надлежног ЈКП, израдом одговарајуће техничке документације.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строго поштовање хигијенско-техничких услова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равной подлози са успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових.</p> <p>За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих</p>

**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

	<p>могућности за испуњавање потребних услова.          Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p>	
ограђивање грађевинске парцеле	<p>Ограде комплекса објеката морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.          Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.          Врста и висина ограде зависе од намене комплекса који ограђују.          Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.          Осим заштитне функције ограде морају задовољити и естетске критеријуме.          Објекти специјалне намене могу имати ограду у складу са захтевима своје делатности.          Није дозвољено ограђивање слободних зелених површина унутар блокова. Сви слободни простори унутар блока третирају се као заједнички и свима доступни.  <b>Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу мешовитог блока, на тргу и сл., не могу бити ограђивани.</b>  <b>Остали објекти могу имати транспарентну ограду максималне висине 1.80м, са зиданим/пуним парапетом максималне висине 0,60м према регулацији односно зиданим пуним парапетом максималне висине 1,80м према бочној/задњој граници парцеле.</b></p>	
посебни услови	услови заштите културно историјског наслеђа	Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
	услови и могућност фазне реализације	Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора не сметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.
	услови за архитектонско, естетско обликовање објеката	<p>Објекти морају бити архитектонски обликовани уз уважавање стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објеката понаособ.</p> <p>Планом нису предвиђена посебна правила градње завршне етаже и крова објеката осим да ови делови објеката и сам објекат чине јединствену архитектонску целину и да испуњава услове које диктира технологија (лаки кров и сл).</p> <p>Објекти морају бити завршно обрађени материјалима и бојама у складу са врстом објекта уз поштовање посебних прописа којима се ова област евентуално посебно регулише.</p> <p>Приликом пројектовања и изградње свих врста објеката у овој зони, морају се поштовати основна правила архитектонске струке, што значи да осим економичности градње морају да буду заступљени како функционални тако и естетски архитектонски квалитети објеката.</p> <p>Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објеката.</p> <p><b>Кровови:</b>          Кров може бити раван или у нагибу (препоручено 33°), са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.), Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“ са препустима). Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.          Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м.          Ако је поткровље нових објеката, или реконструкцијом постојећих, планирано за становање, дозвољено је формирање кровних "баца". Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.          Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.          Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се</p>

дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објекта, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).

Код објеката са косим кровом (постојећих и нових) дозвољено је претварање тавана/поткровља у стамбени и/или помоћни простор (станарске оставе и сл.) – ако је у питању објекат стамбене или стамбено-пословне намене. Ако се ради о пословном објекту, таван/поткровље је могуће претворити само у пословни и/или помоћни простор уз основну пословну намену (архива, оставе, чување документације и сл.).

Максимална висина назитка поткровне етаж је 1,60м

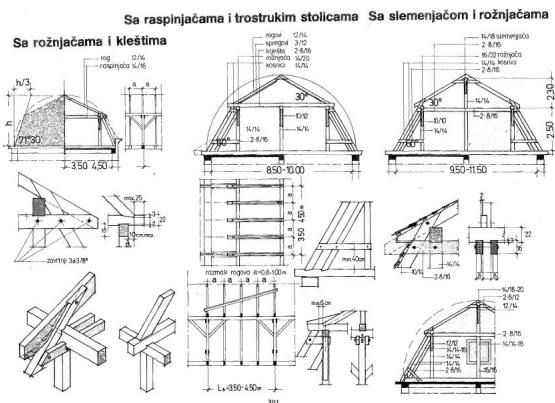
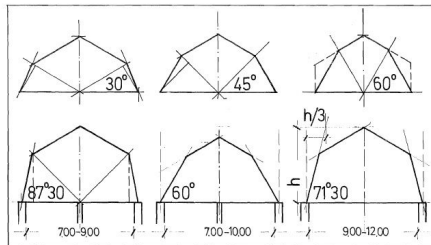
У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 40% површине крова на предметној фасади да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима, код надзиђивања објекта, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд.

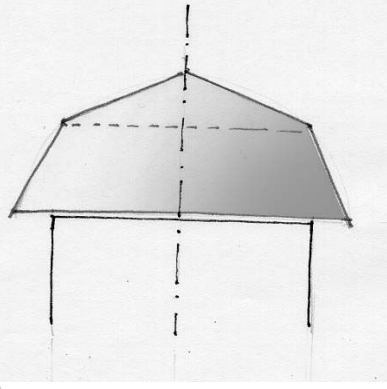
Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.

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

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

Мансардни кров - дозвољен:



	<p>Лажни мансардни кров, тзв. Печурка—није дозвољен:</p>  <p>Правила за постављање отвора у оквиру мансардног крова иста су као и за друге врсте косих кровова.</p>
<p>посебни услови</p>	<p>На постојећим комплексима у оквиру којих су прекорачени неки урбанистички параметри или услови дефинисани овим планом, дозвољене су само интервенције у смислу редовног одржавања. Свака интервенција којом се повећава изграђена или покривена површина или врши промена делатности, подразумева обавезу поштовања свих параметара овог плана, тако да не буду прекорачене задате граничне вредности.</p> <p>На постојећим објектима, код којих су прекорачене овим планом одређене грађевинске линије, или је удаљење од регулационе линије мање од минимално прописаног, или су испусти у јавну површину пемашили максимално допуштене вредности, дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптација, а свака интервенција на објекту којом се повећава изграђена површина, подразумева обавезу поштовања планом утврђених грађевинских линија.</p> <p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта, већ максимално тај део објекта може заузимати 30-50% површине целог објекта, у зависности од величине парцеле, позиције у урбаном окружењу, визура, архитектонског и конструктивног решења и сл.). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл.</p> <p>Није дозвољено постављати спољне јединице клима уређаја, вентилационе цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде.</p> <p>Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 180цм. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода.</p> <p>Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5м<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0м<sup>2</sup> и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим</p>



ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево  
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

		прописима. Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условма за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.
<i>НАПОМЕНЕ</i> : Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава свих важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.		

### Б.2.5.Правила грађења за СПОРТСКО-ПОСЛОВНУ ЗОНУ

врста и намена објеката у зони	дозвољена намена	Објекти у функцији спорта и рекреације (спорт; рекреација; администрација; образовање; дресура домаћих животиња)
могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	условно дозвољена намена	Објекти централних садржаја могу се користити у својој или у сродним наменама, тј. као објекти управе и администрације, компатибилне намене из области трговине и услуга. Код обрачуна бруто развијене грађевинске површине (БРГП), подземне корисне етаж се редукују и обрачунавају као 60% површине, док се подземне гараже, станарске оставе, подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл., не рачунају у површине корисних етажа На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.
	забрањена намена	Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу односно сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.
типологија објеката	слободностојећи објекти и објекти у низу	
услови за формирање грађевинских парцела	<p><u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини</li> <li>• свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске</li> <li>• приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно, преко приступног пута.</li> </ul> <p>Постојећа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели, где је заједничка парцела = блок, се задржава.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p><u>услови за величину парцела</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 10.0 м и минималне површине 250 м<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><u>Напомена!</u></p> <p>Ове минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине и површине од наведених.</p> <p>У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</p> <p><u>правила парцелације за заједн. слободне површине</u></p> <p>По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.</p> <p><u>правила парцелације за интерну комун. инфраструктуру</u></p> <p>Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова: Електроенергетска инфраструктура</p> <p>Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 9х7м.</p> <p>За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.</p> <p>Телекомуникациона инфраструктура</p>	

	<p>Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа (За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије заузете површине око 20м<sup>2</sup>), са обезбеђеним колским прилазом.</p> <p>Уколико се Мерне станице (PMPC, MPC) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м<sup>2</sup>, оријентациона површина комплекса за постављање PMPC и MPC износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице.</p>	
<p>положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</p>	<p>положај објеката према површини јавне намене</p>	<p>Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине.</p> <p>Растојање грађевинске од регулационе линије мин.0.0м.</p> <p>Грађевинске линије су дефинисане на одговарајућем графичком прилогу за све зоне у обухвату плана и оквир су за постављање објеката.</p> <p>Објекти се морају поставити на грађевинске линије чија ће површина бити тачно утврђена урбанистичким пројектима као даљом разрадом овог Плана</p> <p>У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.</p> <p>Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне регулације, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и мање измене (претварање таванског простора у користан без промене габарита). Уколико се врши замена објекта, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.</p>
	<p>положај према границама суседних парцела</p>	<p><b>Минимално растојање објеката од суседних (бочних и задњих) граница парцеле је 1/2 висине објекта, али не мање од 5м.</b></p>
<p>упуштање делова објекта у јавну површину</p>		<p><b>Еркери</b> (балкони, терасе, надстрешнице или сл.) на објектима могу прелазити регулациону линију:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимално 0,6м од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5м и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 м изнад тротоара,</li> <li>- максимално 1м ако је тротоар већи од 3,5м, а ширина улице већа од 15м и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0м изнад тротоара,</li> <li>- линија олука, односно крова, према улици не сме прећи линију венца</li> </ul> <p>Еркери на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије еркера може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.</p> <p>Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, а за реконструкцију заштићеног објекта - споменик културе, може се применити и другачије решење са циљем враћања аутентичног изгледа зграде у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.</p> <p><b>Грађевински елементи на нивоу приземља</b>, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Излози локала макс. 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 2,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;</li> <li>2) Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне макс. 1,50 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;</li> <li>3) Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом макс. 1,50 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% предње фасаде изнад приземља;</li> </ol>

ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево  
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

		<p>4) Конзолне рекламе макс. 0,80 м на висини изнад 3,00 м; 5) Један степеник до 0,30 м ван регулационе линије.</p> <p><b>Грађевински елементи испод коте тротоара</b> - подрумске етажне -могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>-стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м ; - шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.</p> <p>Уколико је тераса наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, ваздушни простор изнад ограде се рачуна, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се не рачуна.</p> <p>Стреха не улази у обрачун али не сме прећи бочне и задњу границу сопствене парцеле, може се препустити изван границе сопствене парцеле само на уличној фасади објекта.</p>
	грађевинска линија испод нивоа терена	максимално у границама грађевинске парцеле, уз дозвољени препуст у односу на регулациону линију
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	максимални индекс заузетости	Индекс заузетости је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности максимални индекс заузетости, <b>макс Из=60%</b> (у овај проценат се рачунају сви спортски терени и пратећи садржаји)
	максимални индекс изграђености	<b>Ии 1.8</b> Индекс изграђености је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности
вертикална регулација	најв.дозв. спратност или вис.објеката и нивелациони услови	<p><b>спратност</b> макс. П+1+Пк (Пк-поткровље) или П+1+Пс (Пс-повучен спрат) Максимална висина венца објекта условљена је условима и нормативима и сл. који се односе на ову врсту објеката.</p> <p><b>нивелациони услови</b> Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;</li> <li>• кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте;</li> </ul> <p><b>напомена</b> На висини венца могуће је формирати коси кров или повући за мин 1,5 м</p>
правила и услови за друге објекте на парцели	правила и услови за други објекат	<p>На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.</p> <p>У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних објеката.</p> <p>У унутрашњости парцеле дозвољена је изградња само помоћних објеката (гаража, наткривеног паркинг простора, станарских остава и сл.) као и надстрешница, сеника, базена, стакленика, зимских башти и сл., максималне спратности = П (приземље).</p> <p>Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је ½ висине вишег објекта али не мање од 4,00м.</p> <p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м,</li> <li>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м,</li> <li>- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м.</li> </ul>
	удаљеност другог објекта	<p><b>У односу на фасаду са пословним просторијама 1х вишег објекта.</b></p> <p><b>У односу на фасаду са помоћним просторијама ½ х вишег објекта.</b></p>

**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

правила и услови за замену постојећих објеката и	Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови тако да остану у оквиру дефинисаних грађевинских линија, висинске регулације (спратности) и осталих параметара дефинисаних Планом.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Дозвољени радови на парцели су: изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана. Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор. Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину. Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.
уређење зелених и слободних површина парцеле	Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће у окружењу стрељане и између ул. Б.Станковића и спортског центра. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво. <b>Минимални проценат уређених зелених површина на парцели блока је 40%.</b> Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м. Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Обзиром да ће ове површине бити интезивне посећености, нарочито од стране најмлађих, избегавати употребу вегетационог материјала са трновитим или отровним деловима хабитуса. Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.
услови за пешачке и колске приступе	Сви спортско – пословни објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница, пешачким и колским приступима. Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују спортске објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи). Колски приступи за спортске и пословне објекте повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 3,5 до 5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката. За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле и спортско – пословне комплексе потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.
паркирање на парцели	Код изградње нових објеката (спортских 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 пословне и спортске објекте потребни капацитети за стационарни саобраћај путничких аутомобила одредиће се на основу следећих норматива и критеријума: -управно – административни објекти 1ПМ/60м <sup>2</sup> нето површине -трговине 1ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора - ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места

**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

	<p>-спортски објекти 1ПМ/8-10 гледалаца          - -индустријски објекти 1ПМ/3-5 запослена (40 м<sup>2</sup> н.п.)          -складишта – магацини 1ПМ/4-6 запослена (300 м<sup>2</sup>н.п.)          -управне зграде , банке и сл. 1ПМ/50м<sup>2</sup> нето површине.          Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо, подужно или управно паркирање).          Гараже:          Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза (запослени) са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и индивидуалне гараже (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до мах.30%. Остали елементи пројектовања (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...) у подземним гаражама одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати. Уколико се код <u>постојећих</u> објеката и објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним градским паркинзима. У оваквим случајевима Инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципирањем предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места.          Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.</p>	
прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	Општи услови за прикључења	Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа.
Услови прикључења на водоводну	<p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.          За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.          Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.          Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p>	
Услови прикључења на канализациону мрежу	<p>Канализација          Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.          За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.          Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.          Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.          У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.          У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.</p>	
услови прикључења на електроенергетску ,телекомуникацио ну и КДС мрежу	<p><b>Електроенергетска инфраструктура</b>          Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево.  <b>За спортско- пословне зоне потребно је за прикључење:</b>          Напајање будућих потрошача изводиће се преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.          За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.          Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;  <b>Телекомуникациона мрежа и објекти</b>          Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.          Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава.          Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у</p>	

	<p>оквиру планираних грађевинских -индустријских(пословних ) зона, по могућству у њиховим географским средиштима. Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; <b>KDS мрежа</b> KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p>
<p>Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу</p>	<p>Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Топлификација</b></li> </ul> <p><u>Котларница</u> Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области. <u>Препумпна станица (ППС)</u> У блоковима становања се могу градити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини.</li> </ul> <p><u>Предајна станица (ПС)</u> Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта. Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника. У блоковима становања се могу градити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• у оквиру објекта, на грађевинској парцели</li> </ul> <p><u>Топловод</u> ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Гасификација</b></li> </ul> <p><b>Општи услови за изградњу гасног прикључка</b> Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима: - траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна - цевовод мора бити безбедан од оштећења - цевовод полагасти на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м - најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м - положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен - почетак прикључка трајно означити натписном плочицом - цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев - при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења - укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др. - гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње - положај главног запорног цевног затварача се означава - при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу</p> <p><b>ГМРС/РМРС/МРС</b> Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. ГМРС/РМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића</li> </ul> <p>Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.</p> <p><b>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално на дистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ.</li> </ul>

**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.</li> <li>• Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топловоди и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.</li> <li>• Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.</li> </ul> <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p>
<p>правила и услови за евакуацију отпада</p>	<p>У сарадњи са надлежним ЈКП и израдом техничке документације, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p> <p>Препоручујесе – гдегод просторни технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће.</p> <p>У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се ограда простора парпетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодан и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Локације се одређују на основу параметара овог плана и услова надлежног ЈКП, израдом одговарајуће техничке документације.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строго поштовање хигијенско-техничких услова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаким, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равном подлози са успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових.</p> <p>За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p>
<p>ограђивање грађевинске парцеле</p>	<p>Ограде комплекса објеката морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградне и капије буду на грађевинској парцели која се оградају.</p> <p>Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.</p> <p>Врста и висина оградне зависе од намене комплекса који оградају.</p> <p>Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградају се на начин који одреди надлежни орган.</p> <p>Осим заштитне функције оградне морају задовољити и естетске критеријуме.</p> <p>Објекти специјалне намене могу имати ограду у складу са захтевима своје делатности.</p> <p>Није дозвољено ограда слободних зелених површина унутар блокова. Сви слободни простори унутар блока третирају се као заједнички и свима доступни.</p> <p><b>Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу мешовитог блока, на тргу и сл., не могу бити оградени.</b></p> <p><b>Остали објекти могу имати транспарентну ограду максималне висине 1.80м, са зиданим/пуним парпетом максималне висине 0,60м према регулацији односно</b></p>



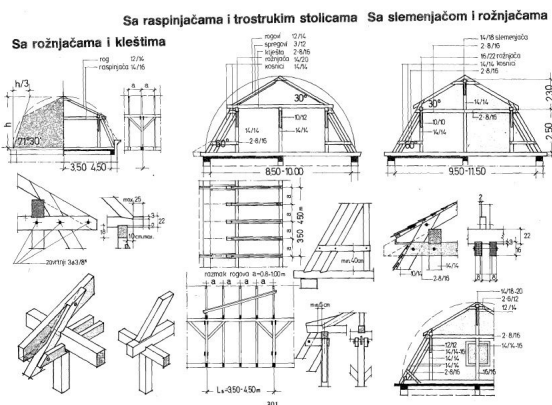
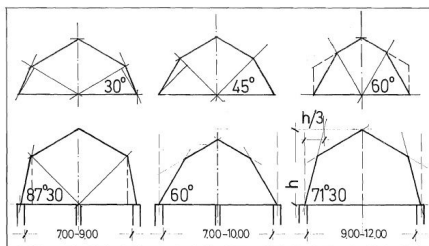
	<b>зиданим пуним парапетом максималне висине 1,80м према бочној/задњој граници парцеле.</b>	
посебни услови	Услови заштите културно историјског наслеђа	Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
	Услови и могућност фазне реализације	Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.
	Услови за архитектонско, естетско обликовање објеката	<p>Објекти морају бити архитектонски обликовани уз уважавање стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објеката понаособ.</p> <p>Планом нису предвиђена посебна правила градње завршне етаже и крова објеката осим да ови делови објеката и сам објекат чине јединствену архитектонску целину и да испуњава услове које диктира технологија (лаки кров и сл).</p> <p>Објекти морају бити завршно обрађени материјалима и бојама у складу са врстом објекта уз поштовање посебних прописа којима се ова област евентуално посебно регулише.</p> <p>Приликом пројектовања и изградње свих врста објектата у овој зони, морају се поштовати основна правила архитектонске струке, што значи да осим економичности градње морају да буду заступљени како функционални тако и естетски архитектонски квалитети објектата.</p> <p>Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објектата.</p> <p><u>Кровови:</u></p> <p>Кров може бити раван или у нагибу (препоручено 33°), са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.), Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“ са препустима). Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.</p> <p>Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м. Ако је поткровље нових објектата, или реконструкцијом постојећих, планирано за становање, дозвољено је формирање кровних "баца". Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.</p> <p>Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.</p> <p>Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објектата, треба водити рачуна да у укупном изгледу објектата маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објектата (од коте терена до кровног венца).</p> <p>Код објектата са косим кровом (постојећих и нових) дозвољено је претварање тавана/поткровља у стамбени и/или помоћни простор (станарске оставе и сл.) – ако је у питању објектат стамбене или стамбено-пословне намене. Ако се ради о пословном објекту, таван/поткровље је могуће претворити само у пословни и/или помоћни простор уз основну пословну намену (архива, оставе, чување документације и сл.).</p> <p>Максимална висина назитка поткровне етаже је 1,60м</p> <p>У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 40% површине крова на предметној фасади да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима, код надзиђивања објектата, за цео објектат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд.</p>

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

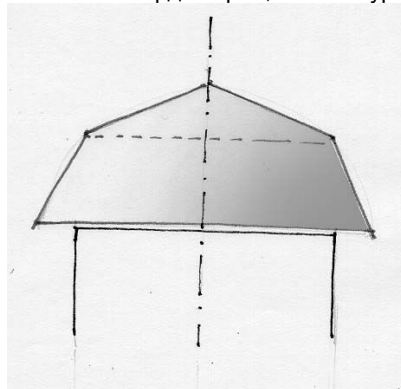
У оквиру кровног волумена могуће је формирати баце, терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

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

Мансардни кров - дозвољен:



Лажни мансардни кров, тзв. Печурка—није дозвољен:



Правила за постављање отвора у оквиру мансардног крова иста су као и за друге врсте косих кровова.

Посебни услови

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

		<p>планом одређене грађевинске линије, или је удаљење од регулационе линије мање од минимално прописаног, или су испусти у јавну површину пемашили максимално допуштене вредности, дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптација, а свака интервенција на објекту којом се повећава изграђена површина, подразумева обавезу поштовања планом утврђених грађевинских линија.</p> <p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта, већ максимално тај део објекта може заузимати 30-50% површине целог објекта, у зависности од величине парцеле, позиције у урбаном окружењу, визура, архитектонског и конструктивног решења и сл.). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл.</p> <p>Није дозвољено постављати спољне јединице клима уређаја, вентилационе цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде.</p> <p>Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 180цм. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара <math>0,5\text{m}^2</math> светларника, при чему он не може бити мањи од <math>6,0\text{m}^2</math> и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објекта у складу са важећим прописима. Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p>
<p><b>НАПОМЕНЕ :</b></p>	<p>Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава свих важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објекта.</p>	

## Б.2.6. Правила грађења за ПРИВРЕДНО-УСЛУЖНУ ЗОНУ

врста и намена објеката у зони	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ПРИВРЕДНА ЗОНА –Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада материјала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, складишта стоваришта, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори) , истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа)... дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.. Сајамски простори, хипермаркети, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговина, забавни паркови, индустријски и пословни паркови, мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, складишни простори,</li> <li>- када се у производном процесу користе тежа и тешка теретна возила</li> <li>- Мањи производни погони који не загађују околину, сервиси, магацински простори, “тешко”занатство, стоваришта (продаја огрева) отворени тржни центри, сервиси, паркинзи гараже за теретна возила и аутобусе</li> <li>- ПОСЛОВНА ЗОНА – Пословне делатности из области трговине на мало и велико, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, комерцијалних услуга и производних делатности, Тржно пословни центар - робне куће.</li> <li>- мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичке радионице, технички сервиси, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго.</li> <li>- УСЛУЖНА ЗОНА - управа, пословни центар, хотел, банке, ПТТ, царина, осигуравајући заводи, компјутерски центар, услужне лабораторије, агенцијске услуге (рента кар, транспорт и шпедиција, туристичке агенције, авио компаније, представништва, финансијска контрола), сервисне службе (ватрогасци, физичко обезбеђење, одржавање, еколошка полиција, комунална служба, сервиси за прање и пеглање, фризерски салони, сервиси за одржавање технике), трговинске и угоститељске услуге (ресторани, продавнице, бифеи), рекреативни центари и одмор радника.</li> </ul> <p><b>Обавезно у складу са условима Б.1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.</b></p>	
правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе, све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле, свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока
услови за величину парцеле	минимална величина парцела мин 600 м2 минимална ширина парцела 20 м
правила парцелације за интерне саобраћајне површине	Регулационе ширине интерних саобраћајница унутар појединих комплекса зоне су у функцији технолошких транспортних захтева технологије што треба да задовољи кретање теретних возила као и постављање неопходне пратеће инфраструктуре. Минимална ширина колских саобраћајница је 3,00м а пешачких 1,2 м. Подужне и попречне профиле интерних саобраћајних површина ускладити са нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода. Кроз спровођење плана ће се ове површине према правилима дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.
правила парцелације за заједничке слободне површине	По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.
правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте	Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступни пут објекту ради одржавања и отклањања кварова. КАНАЛИЗАЦИЈА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10 x 10 м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 7 x 9 м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево  
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

	<p>ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА : Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа (За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије заузеле површине око 20м<sup>2</sup>), са обезбеђеним колским прилазом .</p> <p>КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ : КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно; КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагасти у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;</p> <p>ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА : Уколико се Мерне станице (ГМРС, МРС) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м<sup>2</sup>, оријентациона површина комплекса за постављање ГМРС и МРС износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице. За потребе изградње и функционисања МРС Greenfield потребна величина парцеле је до 20 м X 20 м.</p>
положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	
положај објеката према површини јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.
положај према границама суседних парцела	Растојање грађевинске линије у односу на регулациону линију мин 5,00м од бочне границе парцеле за слободностојећи тип објекта ½ висине објекта (мин.3,5м) од задње границе парцеле ½ висине објекта (мин.5,0м)
упуштање делова објеката у површине јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	<b>до 50%</b>
највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	<b>“И” је до 1,0</b>
верниткална регулација	
највећа дозвољена спратност и висина објеката	макс. до П+2 Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м.
нивелациони услови	кота приземља објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м у односу на коту приступне улице, а денivelација се решава искључиво унутар регулационе линије,
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.
најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом , технолошким и сигурносним захтевима.
правила и услови за замену постојећих објеката	
	Даје се могућност трансформације постојећих намене објеката у планиране уз услов да нова намена подлеже овим Планом прописаним критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	
	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са око 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса. <b>Парцела до 1,0 ха ..... мин. 20% зеленила на парцели, без паркинга</b> <b>Парцела од 1,0 до 5,0 ха ..... мин. 25% зеленила на парцели</b> <b>Парцела преко 5,0 ха ..... мин. 30% до 50% зеленила на парцели</b> Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја.

**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

	<p>Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова.</p> <p>Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.</p> <p>Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.</p> <p>Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.</p> <p>У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.</p> <p>Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.</p> <p>Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.</p>
<p><b>услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру</b></p>	
<p>услови за пешачке и колске приступе парцелама</p>	<p>Сваком објекту мора се обезбедити директан или индиректан колски и пешачки, односно колско-пешачки приступ са јавне површине.</p> <p>Трасе пешачких стаза вођене су паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне комплексе привредно – услужних зона омогућени са уличних тротоара.</p> <p>Минимална ширина пешачког приступа је 1,20м.</p> <p>За све комплексе у привредно – услужној зони тј. за све грађевинске парцеле се мора обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице..</p> <p>Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 3,5м и морају бити обрађени коловозним засторима. Укрштање колских приступа са коловозима зонских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника <math>r=5,0\text{м}</math>.</p> <p>Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију зонских саобраћајница.</p>
<p>паркирање на парцели</p>	<p>За појединачне комплексе привредно – услужне зоне (остале кориснике простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедиће се у оквиру граница својих парцела.</p> <p>Пожељно је да се на улазном делу у комплексе планирају паркинг простори за путничке аутомобиле за запослене, службене посете и сл. а да се паркинг простор за возила комплекса (фирме) обезбеди у унутрашњем делу комплекса (сопствени возни парк).</p> <p>Број потребних паркинг места за запослене на парцели тј. комплексу одредиће се на основу важећих норматива и критеријума, а на бази процењених просечних капацитета (развијене површине или броја запослених) из Т1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- управно- административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине,</li> <li>- трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора,</li> <li>- индустријски објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине,</li> <li>- складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине,</li> <li>- управне зграде и сл. 1п.м./ 50м2 нето површине.</li> </ul> <p>Уколико је пратећим елаборатом, студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује и на основу следећих норматива и критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена,</li> <li>- Складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена,</li> <li>- ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места- седишта,</li> </ul> <p>За задовољење потреба сопственог возног парка потребан број паркинг места за теретне и путничке аутомобиле одредиће се на основу укупног броја возила возног парка. Стационарни саобраћај за потребе сопственог возног парка може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима или надстрешницама. За путничке аутомобиле обезбеђују се стандардна паркинг места 2,5х5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо или</p>

	<p>управно паркирање). За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање. Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила и крећу се од 3,0x8,0 до 3,5x18,0(20,0)м. Манипулативни коловози за теретна возила су од 8,0 – 12,0м.</p>
<p>прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу</p>	<p>Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа</p> <p><b>Услови прикључења на водоводну мрежу</b> Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</li> <li>• Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.</li> <li>• Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.</li> </ul> <p>Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p><b>Услови прикључења на канализациону мрежу</b> Прикључење комплекса (објеката) на уличну мрежу фекалне или атмосферске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман технолошких и атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтних деривата) како би испуштена вода задовољила потребан критеријум за испуштање у градску канализацију.</li> </ul> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</li> <li>• Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.</li> <li>• У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.</li> </ul> <p>У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити или директно на колектор, или на најближи улични шахт.</p> <p><b>Услови прикључења на електроенергетску мрежу</b> Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево .</p> <p>Напајање будућих потрошача изводиће се преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.</p> <p>За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;</p> <p><b>Телекомуникациона мрежа и објекти</b></p> <p>Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.</p> <p>Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства.</p> <p>Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индутријских(пословних ) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.</p> <p>Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p>

<p><b>KDS мрежа</b> KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p><b><u>Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу.</u></b> Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Топлификација</b></li></ul> <p><b>Котларница</b> Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.</p> <p><b>Препумпна станица (ППС)</b> У блоковима становања се могу градити:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини.</li></ul> <p><b>Предајна станица (ПС)</b> Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта. Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника. У блоковима становања се могу градити:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• у оквиру објекта, на грађевинској парцели</li></ul> <p><b>Топловод</b> ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Гасификација</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...</li><li>• Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.</li><li>• Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.</li><li>• МРС по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.</li><li>• За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима.</li></ul> <p><b>Општи услови за изградњу гасног прикључка</b> Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна</li><li>- цевовод мора бити безбедан од оштећења</li><li>- цевовод полагаати на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м</li><li>- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м</li><li>- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен</li><li>- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом</li><li>- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев</li></ul>
---



	<p>- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења</p> <p>- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије</p> <p>било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.</p> <p>- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње</p> <p>- положај главног запорног цевног затварача се означава</p> <p>- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу</p> <p><b>ГМРС/РМРС/МРС</b></p> <p>Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. ГМРС/РМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића</li> </ul> <p><b>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално на дистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ.</li> <li>• За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.</li> <li>• Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.</li> <li>• Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима.</li> <li>• Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.</li> </ul> <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p>
<p>правила и услови за евакуацију отпада</p>	
	<p>треба да буду уважени основни технички услови за одржавање комуналне хигијене: подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежног ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 m; за пословни и радни простор површине између 1000 и 3000 m<sup>2</sup> нужно је обезбедити контејнер од 1,1 m<sup>3</sup>, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада); контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког пражњење.</p> <p>Контејнери за евакуацију отпад се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.</p>
<p>ограђивање грађевинских парцела</p>	
	<p>Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00m у складу са прописима о заштити сваке врсте објеката понаособ.</p>
<p>услови и могућности фазне реализације</p>	

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

## ПРИВРЕДНА ЗОНА

### Б.2.7. Правила грађења за ЗОНУ GREENFIELD ИНДУСТРИЈЕ

врста и намена објеката у зони	
<p>Фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брuto површине веће од 5.000 м<sup>2</sup>), прехранбена индустрија, текстилна индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине.</p> <p>Текстилна индустрија, металоперађивачка индустрија (у производњи пољопривредних машина, металној индустрији, преради пластичних маса, различитих врста услуга и сл.), објекти за складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа (погона високих степена прераде), хемијска индустрија, индустријско-пословне зоне, индустрија посебне намене, "Green field" индустријске зоне</p> <p>Машиноградња - могући садржаји: електронски уређаји и апарати, производња комуникационих апарата, мерни уређаји, мерна и регулациона техника, производња аутоделова; производи за Електронску индустрија - могући капацитети: производња аудио и видео технике, медицинске опреме, електронских играчака, електронских музичких инструмената омађинство, бела техника и сл.</p> <p>Производња уређаја и постројења за коришћење обновљивих извора енергије - могући садржаји : опрема за ветрогенераторе, соларна постројења и сл.</p> <p>Производњи хемијских производа - предлаже се виша фаза производње на основу сировинске базе из петрохемијског комплекса и природних супстанци (биље, лековите траве, цвеће).</p> <p>Постојеће намене објеката на делу планиране „Greenfield“ зоне у оквиру блока 332 задржавају до трансформације намене дефинисане Планом.</p> <p><b>Обавезно у складу са условима 4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.</b></p>	
правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе, све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле, свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока,
услови за величину парцеле	минимална величина парцела <b>мин 0,5ха</b> минимална ширина парцела <b>25.00м</b>
правила парцелације за интерне саобраћајне површине	Регулационе ширине интерних саобраћајница унутар појединих комплекса морају бити у функцији технолошких транспортних захтева технологије што треба да задовољи кретање теретних возила као и постављање неопходне пратеће инфраструктуре. Минимална ширина колских саобраћајница је 3,00м а пешачких 1,2 м. Подужне и попречне профиле интерних саобраћајних површина ускладити са нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода. Кроз спровођење плана ће се ове површине према правилима дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.
правила парцелације за заједничке слободне површине	По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.
правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте	Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступни пут објекту ради одржавања и отклањања кварова. КАНАЛИЗАЦИЈА: Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10 x 10 м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА: Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 7 x 9 м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА: Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа(За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље(димензије заузете површине око 20м <sup>2</sup> ), са обезбеђеним колским прилазом . КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ : КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно; КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагасти у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ

**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

	канализацији; ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА : Уколико се Мерне станице (ГМРС, МРС) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м <sup>2</sup> , оријентациона површина комплекса за постављање ГМРС и МРС износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице. За потребе изградње и функционисања МРС Greenfield потребна величина парцеле је до 20 м X 20 м.
<b>положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</b>	
положај објеката према површини јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину. Растојање грађевинске линије у односу на регулациону линију мин 5,00м
положај према границама суседних парцела	од бочне границе парцеле за слободностојећи тип објеката ½ висине објекта (мин.3,5м) од задње границе парцеле ½ висине објекта (мин.5,0м)
упуштање делова објеката у површине јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.
<b>највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле</b>	
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	до 50%
највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	<1,0 ха ....“И“ је до 0,8 од 1,0 до 5,0ха ....“И“ је до 0,7 од 5,0 до 10,0ха...“И“ је до 0,6 >10,0ха...“И“ је до 0,5
<b>верниткална регулација</b>	
највећа дозвољена спратност и висина објеката	мах. до П+2 за архитектонске објекте односно висина у зависности од технолошких захтева За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција. Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м.
нивелациони услови	кота приземља објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м у односу на коту приступне улице, а денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије
<b>услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</b>	
правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.
најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом , технолошким и сигурносним захтевима.
<b>правила и услови за замену постојећих објеката</b>	
	Даје се могућност трансформације постојећих намене објеката у планиране уз услов да нова намена подлеже овим Планом прописаним критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима.
<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	
	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
<b>уређење зелених и слободних површина парцеле</b>	
	Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са око 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса. <b>Парцела до 1,0 ха .....мин. 20% зеленила на парцели, без паркинга</b> <b>Парцела од 1,0 до 5,0 ха .. мин. 25% зеленила на парцели</b> <b>Парцела преко 5,0 ха ..... мин. 30% до 50% зеленила на парцели</b> Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова.

**ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево**  
**Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање**

	<p>Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.</p> <p>Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.</p> <p>Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.</p> <p>У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.</p> <p>Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.</p> <p>Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.</p>
<p>услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру</p>	
<p>услови за пешачке и колске приступе парцелама</p>	<p>Сваком објекту мора се обезбедити директан или индиректан колски и пешачки, односно колско-пешачки приступ са јавне површине.</p> <p>Трасе пешачких стаза вођене су паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне комплексе привредне - Greenfield зоне омогућени са уличних тротоара.</p> <p>Минимална ширина пешачког приступа је 1,20м.</p> <p>За све комплексе у привредној - Greenfield зони тј. за све грађевинске парцеле се мора обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице.. Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 3,5м и морају бити обрађени коловозним засторима. Укрштање колских приступа са коловозима зонских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника <math>r=5,0\text{м}</math>.</p> <p>Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода.</p> <p>Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију зонских саобраћајница.</p>
<p>паркирање на парцели</p>	<p>За појединачне комплексе привредне - Greenfield зоне (остале кориснике простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедиће се у оквиру граница својих парцела.</p> <p>Пожељно је да се на улазном делу у комплексе планирају паркинг простори за путничке аутомобиле за запослене, службене посете и сл. а да се паркинг простор за возила комплекса (фирме) обезбеди у унутрашњем делу комплекса (сопствени возни парк).</p> <p>Број потребних паркинг места за запослене на парцели тј. комплексу одредиће се на основу важећих норматива и критеријума, а на бази процењених просечних капацитета (развијене површине или броја запослених) из Т1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- управно- административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине,</li> <li>- трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора,</li> <li>- индустријски објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине,</li> <li>- складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине,</li> <li>- управне зграде и сл. 1п.м./ 50м2 нето површине.</li> </ul> <p>Уколико је пратећим елаборатом, студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује и на основу следећих норматива и критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена,</li> <li>- Складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена,</li> <li>- ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места- седишта,</li> </ul> <p>За задовољење потреба сопственог возног парка потребан број паркинг места за теретне и путничке аутомобиле одредиће се на основу укупног броја возила возног парка. Стационарни саобраћај за потребе сопственог возног парка може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима или надстрешницама. За путничке аутомобиле обезбеђују се стандардна паркинг места 2,5х5,0м са</p>

	<p>одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (косо или управно паркирање). За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање. Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила и крећу се од 3,0x8,0 до 3,5x18,0(20,0)м. Манипулативни коловози за теретна возила су од 8,0 – 12,0м.</p>
<p>прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу</p>	<p>Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа</p> <p><b>Услови прикључења на водоводну мрежу</b> Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</li> <li>• Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.</li> <li>• Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.</li> </ul> <p>Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p><b>Услови прикључења на канализациону мрежу</b> Прикључење комплекса (објеката) на уличну мрежу фекалне или атмосферске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман технолошких и атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтиних деривата) како би испуштена вода задовољила потребан критеријум за испуштање у градску канализацију.</li> </ul> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</li> <li>• Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.</li> <li>• У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.</li> </ul> <p>У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити или директно на колектор, или на најближи улични шахт.</p> <p><b>Услови прикључења на електроенергетску мрежу</b> Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево .</p> <p>Напајање будућих потрошача изводиће се преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз. За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.</p> <p>Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;</p> <p><b>Телекомуникациона мрежа и објекти</b> Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава. Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај</p>

	<p>телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индустријских(пословних ) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.</p> <p>Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p><b>KDS мрежа</b></p> <p>KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p>▪ <b>Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу.</b></p> <p>Новопланиране пословне, мешовите, производне и друге објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ изградње централних гасних котларница, или</li><li>○ гасификације објеката са кућним MPC и уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици са етажним централним грејањем, или пак</li><li>○ изградње развода унутрашње гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама, а за потребе загревања и вентилације просторија према намени као и припреме топле потрошне воде и хране, а у радним/индустријским погонима и за технолошке потребе.</li></ul> <p>▪ Омогућити коришћење природног гаса, као основног горива, за потребе загревања простора, припрему топле санитарне воде и хране, као и за технолошке потребе. За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса обезбедити довољне количине гаса у планираној гасификационој мрежи</p> <p>▪ До реализације изградње гасне мреже и стварања услова за прикључење потрошача на исте као и за случај да на подручјима нису заинтересовани потенцијални корисници за те услуге или се за одређена подручја не планира снабдевање гасом као енергентом, загревање простора објеката на тим подручјима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају. Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју.</p> <p>Општи услови :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално на дистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ.</li><li>• За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.</li><li>• Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...</li><li>• Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - MPC (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.</li><li>• Гасне инсталације, MPC и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.</li><li>• MPC по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укупани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. MPC поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.</li><li>• За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима. Топловоде водити у на минималној дубини</li><li>• Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топловоди и др.)</li></ul>
--	---

	<p>водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима.</li> <li>• Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.</li> </ul> <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p>
<b>правила и услови за евакуацију отпада</b>	
	<p>треба да буду уважени основни технички услови за одржавање комуналне хигијене: подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежног ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 m; за пословни и радни простор површине између 1000 и 3000 m<sup>2</sup> нужно је обезбедити контејнер од 1,1 m<sup>3</sup>, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада); контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког пражњење.</p> <p><b>Контејнери за евакуацију отпад се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габриту истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.</b></p>
<b>ограђивање грађевинских парцела</b>	
	<p>Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00m у складу са прописима о заштити сваке врсте објекта понаособ.</p>
<b>услови и могућности фазне реализације</b>	
	<p>Даје се могућност фазне реализације комплекса у зависности од развојне концепције и динамике изградње Инвеститора.</p> <p>Свака фаза градње мора бити функционална и грађевинска целина.</p> <p>Задња фаза не сме прекорачити урбанистичке параметре зоне</p>
<b>посебни услови</b>	
	<p><u>Услови заштите културно историјског наслеђа</u> Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.</p> <p><u>Услови заштите животне средине</u> што се најбоље постиже применом формализованог еко менаџмент система ЕМАС 2. Главна обавеза улагача, носиоца привредних активности и оператера у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите животне средине, што значи да треба да користе технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине тј. стриктно примењују најбоље доступне технике (best available technique – BAT). Они су дужни да стално побољшавају учинак предузећа у заштити животне средине,</p> <p><u>Услови противпожарне заштите</u> Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима . Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу . Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила</p> <p>Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.</p> <p><u>Услови енергетске ефикасности и обновљиве енергије</u> У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима,</p>



	<p>Инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима <b>за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.</b></p> <p>Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова. У циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика предвијети уређаје за обновљиву енергију (соларни колектори, втрогенеатори, постројења за биомасу и сл.)</p>
--	---

### **Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

#### **Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:**

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

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

Ступањем на снагу предметног Плана генералне регулације Целина 2 – СТРЕЛИШТЕ СА ХИПОДРОМОМ И ВОЈЛОВИЦА СА ТОПОЛОМ у насељеном месту Панчево, која је као просторна целина дефинисана Генералним урбанистичким планом Панчева, престају да важе одредбе ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ГРАДА ПАНЧЕВА („Службени лист града Панчева“ број 14/08 и 16/08-исправка) за предметно подручје (Целину 2), као и планови детаљне регулације, преиспитани регулациони планови и преиспитани детаљни урбанистички планови за то подручје, донети у складу са раније важећим законима о планирању, а које су у супротности са планом генералне регулације.

#### **Документација од значаја за спровођење-донети Планови детаљне регулације:**

Планови који се у потпуности преузимају и спроводе у целости – у складу су са важећим законом и нису у супротности са овим планом:

- ПДР "Хиподром" у Панчеву ("Службени лист Града Панчева" бр.17/2010).

Горе наведени-донешени Планови детаљне регулације и будући планови детаљне регулације у оквиру плана генералне регулације имају идентичан статус и третман у смислу њиховог спровођења од стране надлежног секретаријата. И једни и други се спроводе као самостални планови детаљне регулације и било какве измене у оквиру њих које нису у супротности са планом генералне регулације, не изискују измену истог. План генералне регулације је рађен са елементима плана детаљне регулације то јест за зоне и целине за које се потврђују постојећи планови детаљне регулације.

**Уколико се буду радиле Измене и допуне наведена три плана, оне неће подразумевати израду Измена и допуна овог Плана генералне регулације, већ ће се оне односити само на предметне планове који ће се након тога примењивати у складу са усвојеним Изменама и допунама.**

Сви остали планови, осим горе наведених, урађени за ово подручје, доношењем овог плана у потпуности престају да важе и више се неће примењивати.

#### **Б.3.1. Зоне и локације за даљу разраду**

##### **Попис локација које се разрађују Планом детаљне регулације:**

1. План детаљне регулације за пословно-производно-стамбену зону (блок бр. 326);
2. План детаљне регулације за вреловод од јужне индустријске зоне до града Панчева.

##### **Рокови израду планова детаљне регулације**

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

**Општа правила уређења простора, правила и услови усмеравајућег карактера и остали услови уређења простора за даљу планску разраду**

Стамбено-пословне зоне

Урбанистички параметри за ниво блока

Индекс заузетости	80%
Индекс изграђености	
Минимални проценат озелењених површина на парцели (без паркинга)	10%
Максимална висина објеката	12 м
Густина запослених / ха	50 - 200
Број потребних паркинга остварити унутар парцеле	
Дозвољени радови на парцели: рушење, изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, санација, адаптација, промена намене	
Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије	

Индустрија – привредне зоне

Табела: Урбанистички параметри за ниво блока

Индекс заузетости	50 %
Индекс изграђености	0.35 - 1.0
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до 1 ха	20%
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до 1- 5 ха	25%
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до > 5 ха	30 - 50%
Висина објекта м	12 м
Густина запослених / ха	30 – 150
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	5 м
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	1/2 х
Број потребних паркинга, према нормативима за сваку делатност, а просечно 1 паркинг место на м <sup>2</sup>	100 (1/3 запослених)

Напомена: структура коришћења површина (дато таблицама) може се одредити и другачије, уз образложење одступања.

Индустријско-пословне зоне

Табела: Урбанистички параметри за ниво зоне

Индекс заузетости	50 %
Индекс изграђености	0.5 - 1.0
Минимални проценат озелењених површина на парцели до 1 ха - без паркинга	20%
Минимални проценат озелењених површина на парцели до 1- 5 ха - без паркинга	25%
Минимални проценат озелењених површина на парцели до > 5 ха - без паркинга	30 - 50%
Висина објекта	12 м
Густина запослених / ха	50 - 200
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	5 м
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	1/2 х
Број потребних паркинга остварити унутар парцеле	

**Попис локација/парцела које се разрађују урбанистичким пројектом:**

1. Јавни објекти и комплекси;
2. Пословни комплекси у оквиру Зоне greenfield индустрије;
3. Пословни комплекси у оквиру Привредно-услугне зоне;
4. Пословни комплекси у оквиру Пословне зоне;
5. Верски објекти и др. објекти који захтевају посебне услове пројектовања.

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

Уколико постојећи урбанистички пројекат још увек није реализован (издата грађевинска дозвола) а није у складу са новим планским решењем неопходно је урадити нови урбанистички пројекат.

### **Блоковска инфраструктура**

Инфраструктура у унутрашњости блока дефинисаће се претходним условима надлежних предузећа и свих Јавних и Јавно комуналних предузећа, уз сагласност обрађивача Плана.

### **Б.3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана**

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

### **Прелазне и завршне одредбе**

У складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003) и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр.50/2011) (важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње као и за подручја за даљу планску разраду), План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у три примерка у аналогном облику и четири примерка у дигиталном облику.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Скупштина града  
Панчева**

**Председник  
Скупштине града:**

број : .....

.....

## ГРАФИЧКИ ДЕО

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЦЕЛИНА 2 СТРЕЛИШТЕ СА ХИПОДРОМОМ И  
ВОЈЛОВИЦА СА ТОПОЛОМ у насељеном месту Панчево**

