



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
Секретаријат за заштиту животне средине, урбанизам,
грађевинске и стамбено-комуналне послове

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
КОМПЛЕКСИ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ
(ЦЕЛИНА 11)
У ПАНЧЕВУ**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВА
Председник Скупштине града Панчева:

Предраг Живковић

Број:

Дана: 19.10.2012. год.

Обрађивач :



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

Одговорни урбаниста:

В.Д. Директор :

Петков Освит, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0024 03

Андреј Димитријевић, дипл.менаџер

Панчево, октобар 2012.год.

Назив планског документа	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСИ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ (Целина11) у Панчеву
Наручилац	 ГРАД ПАНЧЕВО
Градоначелник	Светозар Гавриловић
Носилац израде Плана	Секретаријат за заштиту животне средине, урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове
Обрађивач Плана	 ЈП“Дирекција“ Панчево
В.Д. Директор	Андреј Димитријевић, дипл.менаџер
Број предмета	51-19/2010
Одговорни урбаниста	Освит Петков, дипл.инж.арх. број лиценце: 200 0024 03
Стручни тим	
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, <i>дипл.инж.маш.</i>
електроенергетика	Оливера Радуловић, <i>дипл.инж.ел.</i>
зеленило	Весна Суботић, <i>дипл.инж.пејс.арх.</i>
просторно планирање	Вера Марковић, <i>дипл. пр. планер</i>
животна средина	Иван Зафировић, <i>дипл.социолог</i> <i>(специјалиста еко менаџмента)</i>
становништво	Владимир Вукајловић, <i>дипл.социолог</i>
сектор за правне послове	
Техничка подршка	
водећи техничар	Јасмина Петковић, <i>струк.инж.тех.</i>
тим	Гордана Пешић, <i>техн.геод.</i> Гордана Коцић, <i>техн.арх.</i>
Руководилац Службе за урбанистичко и просторно планирање и пројектовање	Ђурица Доловачки, <i>дипл.пр.план.</i>
Руководилац Службе за планирање инфраструктуре	Бранка Марић, <i>дипл.инж.маш.</i>
Руководилац Службе за регулативу	Наташа Митрески, <i>дипл.инж.арх.</i>
Саветник за урбанистичко и просторно планирање и пројектовање	Бела Каић, <i>дипл.инж.маш.</i>
Руководилац Сектора за урбанистичко и просторно планирање и пројектовање	Петар Петровић, <i>дипл.инж.грађ.</i>

**Помоћник директора за
послове урбанизма**

Јован Станковић, дипл.инж.саобр.

В.Д. Директор

Андреј Димитријевић, дипл.менаџер



Б1. 2.4.4.1. Електроенергетска мрежа и постројења.....	37
Б1. 2.4.4.2. Телекомуникациона мрежа и објекти.....	41
Б1. 2.4.4.3. КДС мрежа и објекти.....	43
Б1. 2.4.4.5. Термоенергетска инфраструктура.....	44
Б1. 2.4.4.5.1. Топловодна мрежа и постројења.....	45
Б1. 2.4.4.5.2. Гасоводна мрежа и постројења.....	46
Б1.3. Потребан степен комуналне опремљености земљишта за издавање дозвола	50
Б1. 4. Услови и мере заштите	50
Б1. 4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и	50
заштићених природних целина.....	50
Б1. 4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа.....	51
Б1. 4.1.1.1. Амбијенталне целине, објекти и локалитети од културно-.....	51
историјског значаја.....	51
Б1. 4.1.1.2. Амбијенталне целине од урбанистичког значаја.....	51
Б1. 4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови.....	51
Б1. 4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа.....	51
Б1. 4.1.3.1. Заштићене природне целине.....	51
Б1. 4.1.3.2. Попис заштићених природних добара.....	51
Б1. 4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи	51
Б1. 4.3. Мере енергетске ефикасности изградње.....	54
Б1. 4.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом	55
– стандарди приступачности.....	55
Б2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	56
Б2. 1. ВРСТА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ.....	56
Б2. 1.1. Јавно коришћење простора и објеката.....	56
Б2. 1.1.1. Станице за снабдевање течним горивом.....	56
Б2. 2. Правила грађења за Гринфилд индустријску зону	59
Б2. 3. Правила грађења за пословно-индустријску зону	59
Б2. 4. Правила грађења за стамбено-пословну зону	61
Б3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	77
Б3. 1. Зоне и локације за даљу разраду.....	78
Б3. 1.1. Зоне за разраду планом детаљне регулације	78
Б3. 1.2. Локације за које се ради урбанистички пројекат.....	78
Б3. 2. Остали елементи значајни за спровођење плана.....	78

ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	Диспозиција простора у односу на град	Р 1: 25 000
2.	Извод из плана вишег реда	Р 1: 20 000
3.	Постојећа подела обухвата плана на зоне/целине са наменом и границом плана	Р 1: 5000
4.	Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице 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
8.	План намене површина са приказом комплекса посебне намене и зонама ограничења	Р 1: 5000

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСИ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ (ЦЕЛИНА 11) У ПАНЧЕВУ

На основу члана 216. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09 и 81/09-исправка), 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 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), Скупштина града Панчева, на седници одржаној 19.10.2012. године донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЦЕЛИНА 11

КОМПЛЕКСИ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

У ПАНЧЕВУ

УВОД

Изради Плана генералне регулације Целина 11 – Комплекси посебне намене у Панчеву (у даљем тексту: План) се приступило на основу Одлуке о изради планова генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево („Службени лист града Панчева“ број 25/09), Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр.72/2009 и 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС и 24/2011) и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гласник РС“ бр. 31/2010, 69/2010).

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

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

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 обухваћен овим Планом чини северни део градског грађевинског подручја и обухвата површину од око 736 хектара. Значајну површину овог простора чини комплекс посебне намене којим управља Министарство одбране Републике Србије (око 42% површине простора обухваћеног Планом). Услови које је Министарство одбране прописало по питању могућности уређења простора у непосредном и ширем окружењу овог комплекса су у значајној мери утицали да је остали део простора у обухвату овог Плана углавном остао неуређен и неизграђен, односно користи се већином као пољопривредно земљиште (изузетак је пословно-индустријска зона нове фабрике «Утва» и стамбено-пословна зона дуж јабучког пута).

Обзиром да су се током низа године догађале трансформације државе (од СФРЈ, СРЈ, до РС), изменили су се делимично и услови Министарства одбране РС који се односе на овај простор.

План је било потребно изградити у складу са актуелним условима Министарства одбране Републике Србије и у складу са реалним потребама Града Панчева за новим просторима на којима ће бити могућа градња превасходно привредних и стамбено-пословних објеката.

Основни циљеви израде овог Плана су:

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

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

0.1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

• Граница плана и обухват грађевинског подручја

Комплекс посебне намене , целина 11 са северозападне стране прати границу ГУП-а и иде северозападном границом катастарске парцеле бр. 13953 (пут) до тачке бр. 4 описа границе ГУП-а. У тачки бр.4 граница се ломи и скреће на југоисток до тромеђе катастарских парцела бр. 9126, 9127, и 9128. У овој тачки граница се ломи и скреће на југозапад тако што сече катастарске парцеле бр. 9128, 9130, 9166, 9169, 9170, 9172, 9129 (пут), сече катастарске парцеле бр. 9218/2 и 9173 (пут) и даље наставља југоисточном страном катастарске парцеле бр. 9173 (пут). Ту се граница ломи и скеће на југоисток и иде североисточном границом катастарске парцеле бр. 13955 (пут), сече катастарску парцелу бр. 13954 (ул. Црепајски пут), граница иде североисточном границом катастарске парцеле бр.9435 до границе ГУП-а.

Граница даље прати и сече границу катастарске парцеле бр. 13928/1 и сече катастарску парцелу 13926 (канал), даље иде катастарском парцелом бр. 13927/1 (железничка пруга Панчево-Кикинда) све до преломне тачке бр.8. Тачка бр.8 налази се на међи катастарских парцела бр. 13927/1 (железничка пруга Панчево-Кикинда) и 11696/1, која се налази на првом прелому гледано са севера.

Од тачке бр.8 граница иде на југоисток тако што прати границу катастарских парцела бр.7, 8098 (пружно земљиште, пруга Панчево - Кикинда), даље иде североисточном страном катастарске парцеле бр. 13971/2 (пут), сече катастарску парцелу бр. 14018/1(канал) и иде североисточном страном катастарске парцеле бр. 13971/3 (пут) до преломне тачке бр.9.

Од тачке бр.9 граница иде на југоисток границом катастарске парцеле бр. 13971/3 (пут).Ту се граница ломи и скреће на југозапад ,сече улицу Власинску (катастарске парцела бр. 13971/13), иде југоисточном границом,катастарске парцеле бр. 8006 (ул. Кудељарски насип –прва суседна), даље иде на северозапад границом катастарске парцеле бр. 139 до тачке где се спајају пруга Београд –Зрењанин и Панчево –Зрењанин. Одатле граница иде на југозапад границом катастарске парцеле бр. 140, прати границу катастарских парцеле бр. 353, 351/2, 352, 6/1 и 8002 (улица Јабучки пут). Ту се граница ломи и скреће на север и иде западном страном катастарске парцеле .бр. 8002 (Јабучки пут) до четворомеђе катастарских парцела бр. 1, 9318, 13958 и 8002 (Јабучки пут) .

Граница се ломи и скреће на исток северном границом катастарских парцела бр. 8002 (Јабучки пут) и 6/1 до тачке прелома која се налази на граници катастарских парцела бр. 6/1 и 11631 у дужини од 45 метара од тромеђе катастарских парцела бр: 13960(пут), 11631 и 6/1.

Граница се ломи и скреће на северозапад тако што сече катастарске парцеле бр.: 11631, 11632, 11633, 11634, 11635, 11636, 11637, 11638, 11639, 11640/1,2, 13960 (пут), 11623/2, 11623/1, 11621/3, 11621/1, 11620/1, 11619, 11618/3,5,4, 11617/2, 11616/2, 11615/4, 11614/1, 11613, 9371/8, 9371/3, 9371/2, 9371/7, 9369/2,1, 9368, 9366/1, 9365/2, 9364/3,6, 9363, 9361, 9360, 9359, 9358, 9357, 9356/8,5,2,4,1, 9355/4, 9355/3, иде границом катастарске парцеле бр. 9416/8, даље сече катастарске парцеле бр. 13957 (Панчево-пут- Штиркара), канал, 9283/3, 9284 (пут) и 13953 (пут) до пресека са границом ГУП-а. Тачка пресека налази се на продужетку правца између катастарских парцела бр. 9416/8 и 9416/9 и правца између граничних тачака ГУП-а бр. 3 и 4.

Површина простора обухваћеног Планом генералне регулације Комплекси посебне намене - целина 11 у Панчеву износи око 736 хектара (736ха 01ар 93м²).

ПРЕЛИМИНАРНА ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

У складу са смерницама ГУП-а Панчево, овим Планом је простор, према претежној намени планиран као простор који ће имати три урбанистичке целине, две зоне и две подзоне:

Урбанистичке целине:

1. Пословно-производно-стамбена целина;
2. Пословно-индустријска целина и
3. Војни комплекс.

Урбанистичке зоне:

- Пословно-производно-стамбена целина подељена је у три просторне зоне:
 - Пословно-производна зона;
 - Стамбено-пословна зона са две подзоне:
 - Подзона стамбених објеката ;
 - Подзона стамбено-пословних објеката и
- Зона централних садржаја.

ПРЕДВИЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ И НАМЕНА

Пословно-производно-стамбена урбанистичка целина

Пословно-производно-стамбена урбанистичка целина планирана је као највећа просторна целина, укупне површине од око 398 хектара.

Планом је на овом простору предвиђена изградња пословно-производних и стамбених, односно стамбено-пословних породичних и вишепородичних објеката свих типова (слободностојећи, двојни, у прекинутом и непрекинутом низу и атриумски односно полуатриумски).

Пословно-индустријска урбанистичка целина - постојећи комплекс нове фабрике „Утва“ Панчево

Површина ове просторне целине износи око 30 хектара.

У оквиру ове целине планирана је могућност реконструкције и адаптације и промене намене постојећих пословно-индустријских објеката као и изградња нових објеката у складу са просторним капацитетима ове зоне као и у складу са ограничењима које је прописало Министарство одбране Републике Србије.

Војни комплекс

Површина просторне целине војног комплекса којег уствари чине две физички одвојене функционалне целине (раздвојене су постојећом и планираном трасом железничке пруге) заједно са делом зоне забрањене градње која се налази у границама овог Плана, износи око 307 хектара. Због своје посебне намене није предмет решавања овог Плана иако се налази у границама његовог обухвата.

A.1.4. Обавезе, услови, смернице и ограничења

Обавезе, услови, смернице и ограничења планирања и грађења на овом простору проистичу из Услови Министарства одбране републике Србије Пов. Бр. 2437-8 и 9 од 28.09.2010.год и Допунских услова истог министарства Пов. Бр. 2437-25 од 21.12.2010.год., који су заједно дати у прилогу Плана.

Са друге стране, реализација појединих делова простора овог Плана је у непосредној зависности од услова у оквиру делова простора који су у зони постојећих и планираних инфраструктурних и саобраћајних коридора.

A.1.5. Скраћени приказ и оцена постојећег стања – потенцијали и ограничења

Постојећа намена површина

Постојеће грађевинско подручје у оквиру овог Плана захвата површину од око 736 хектара, а према намени се може разврстати на три просторне целине:

1. Делимично изграђено пољопривредно земљиште у грађ. реону - БП око 390ха (53%).
2. Комплекс нове фабрике „Утва“ Панчево - БП око 35ха (5%) и
3. Комплекс посебне намене - БП око 311ха (42%).

- Делимично изграђено пољопривредно земљиште у грађ. реону

У овој просторној целини најзаступљеније је пољопривредно земљиште које је запоседнуто ретко изграђеним мањим стамбеним, пољопривредним и викенд објектима. Наведени објекти су лоцирани углавном уз постојећи пут Панчево-Зрењанин, уз Стари Црепајски пут као и уз друге пољске путеве у овој просторној целини.

Објекти су углавном намењени становању и пољопривреди или се користе као викенд куће. Већина је новијег датума, грађени од савремених материјала, углавном приземне спратности. Уз стамбене и викенд објекте, на једном делу парцела изграђени су и мањи помоћни објекти.

Овај део комплекса минимално је опремљен инсталацијама инфраструктуре (вода и ел. енергија).

- Комплекс нове фабрике „Утва“ Панчево

Објекти су намењени за металопрерађивачку индустрију и то су углавном производне хале, пословни и пратећи објекти.

Објекти су углавном приземни (хале) или максималне спратности П+1.

Објекти су грађени пре нешто више од 20 година.

Део објеката који је у функцији је у добром стању.

На објектима који су оштећени у току бомбардовања 1999. године неопходни су значајни грађевински радови да би се довели у функционално стање.

Комплекс је опремљен неопходним инсталацијама инфраструктуре.

- Комплекс посебне намене

Због своје специфичне намене не обрађује се овим Планом.

Потенцијали и ограничења

- Просторни потенцијали, односно резерве слободног земљишта у грађевинском реону у оквиру простора обухваћеног Планом налазе се једино у наведеној просторној целини делимично изграђеног пољопривредног земљишта.

Комплекс нове фабрике „Утва“ је углавном заузет изграђеним објектима а војни комплекс је због своје специфичне намене изузет из планирања у овом Плану.

- Ограничења која се морају уважавати на простору обухвата Плана су:

1. Ограничења Министарства одбране републике Србије дата кроз Услове Пов. Бр. 2437-8 и 9 од 28.09.2010.год и Допунске услове истог министарства Пов. Бр. 2437-25 од 21.12.2010.год., који су заједно дати у прилогу Плана,

2. И услови и могућности градње у оквиру простора (зона) који су покривени постојећим и планираним инфраструктурним коридорима и саобраћајним правцима.

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б0. 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 равна може да одводи воду само на припадајућу парцелу. На јавну површину, кровна равна може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

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

Доње, почетне тачке полукруга су 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 улазе у полукруг.

- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом са надзидком максимално до 1,00м.
- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом, са надзидком максимално до 1,60м. 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 равна 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, пансиони, 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 $0,5\text{m}^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0\text{m}^2$. Светларник може бити са три или четири стране оивичен објектом, може се налазити уз бочну границу парцеле и својим положајем евентуално усагласити са светларником суседног објекта. Обавезно се мора омогућити улаз у површину светларника (ради чишћења и сл.) као и одвођење атмосферских падавина са његове површине.
- **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** 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.

ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА

- Јавно зеленило: паркови, скверови са зеленилом, блоковско зеленило, заштитно зеленило;
- Саобраћај: улице, тргови, стазе, комуникације, скверови без зеленила, јавне гараже, паркинзи за аутомобиле, аутобусе, камионе/теретна возила, пијаце аутомобила и сл.

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.).

ЗОНА ПОСЛОВАЊА

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

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

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

ЗОНА ПРИВРЕДЕ

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

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

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

Привреди су компатибилни: пословање, индустрија, зеленило.

ЗОНА ИНДУСТРИЈЕ

Фабрике и индустријски комплекси.

Фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брuto површине веће од 5.000m²), прехранбена индустрија, текстилна индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине.

Индустрији су компатибилни: привреда и зеленило.

ЗОНА ПОСЕБНИХ НАМЕНА

Зона посебних намена обухвата верске комплексе, станице за снабдевање горивом, војне комплексе, зоне ограничене и зоне забрањене градње.

Ове намене се могу налазити уз све друге намене.

ПОДЕЛА ПРЕДУЗЕЋА ПРЕМА УТИЦАЈУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

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

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

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

III група: већа предузећа са приметним утицајем на животну средину због којег је потребно да буду издвојена заштитним одстојањем од стамбеног насеља тако да њихова делатност не нарушава конфор суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брuto површине веће од 5 000м²), 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. Неопходно је да предузећа улажу у најбоље доступне технике (BAT - 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 утврђује 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:

ГР УП А*	I	II	III	IV	V	VI	VII
Заштитно одстојање у m**	< 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, С ПУ	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 групе 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, може постојати, односно бити планирано 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 сервиси и сл) наведених у условима заштите животне средине.

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

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

Привредне зоне

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

У пословно-индустријској зони могуће је лоцирање делатности из III и IV групе предузећа (металоправаљачка 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

нупроизвода, индустријски екосистем, еко-ефикасна производња током читавог животног циклуса, индустријска симбиоза, индустријски метаболизам, „zero waste“, „zero emissions“ и др. називи), којима се подражавају циклични природни (еколошки) процеси и остварује одрживо коришћење ресурса. Таквим повезивањем и умрежавањем настају еко-индустријски паркови (или индустријске еко-корпорације).

Правна основа:

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

Б1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

У складу са смерницама ГУП-а Панчево, односно планираном претежном наменом, простор који је обухваћен овим Планом подељен је на три урбанистичке целине:

1. **Пословно-производно-стамбена целина (БП 393Ха) са три зоне:**
 - 1.1. **Гринфилд индустријска зона;**
 - 1.2. **Стамбено-пословна зона;**
 - 1.3. **Зона заштитног зеленила.**
2. **Пословно-индустријска целина (БП 35Ха) и**
3. **Просторна целина површине посебне намене (БП 311Ха).**

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

Основни концепт планирања организације простора у оквиру Плана заснован је пре свега на уважавању потребе за примереним функционалним организовањем градског грађевинског земљишта у складу са смерницама ГУП-а Панчева уз максимално уважавање постојећег стања на терену што се односи на уважавање постојеће парцелације, изграђених објеката, саобраћајних и инфраструктурних коридора.

Такође усмеравајући фактор за планирање овог простора је уважавање и чињенице да је значајан део простора постојеће претежне намене (комплекси војске и Нове фабрике „Утва“) прихваћене као такве са свим ограничењима што је определило поделу целокупног простора на планиране целине и зоне са будућом претежном наменом

Пословно-производно-стамбена целина је планирана као простор у коме ће се по зонама градити пословни, производни, стамбени и пратећи објекти становања.

Због неопходности планирања три различите намене на једном простору (пословање, производња и становање), Планом је предвиђено да се простори за пословање и производњу (Гринфилд индустрија) обезбеде највећим делом са обе стране за сада јединог саобраћајног коридора пута Панчево-Ковачица-Зрењанин, као и на деловима терена који су у оквиру зона заштите инфраструктурних коридора.

Зона стамбено-пословних објеката планирана је у средишњим деловима простора у обухвату Плана, односно у „најзаштићенијем“ делу укупног простора за који се израђује овај План.

Пословно-индустријска целина коју чини постојећи комплекс нове фабрике авиона „Утва“ у наредном периоду је планирана за за исту намену.

Просторна целина коју чине површине посебне намене, због своје специфичности није предмет разматрања овог Плана.

Б1. 1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама

Б1. 1.2.1. Пословно-производно-стамбена целина

Пословно-производно-стамбена целина предвиђено је да се изгради као простор на којем ће бити могуће градити по зонама пословне, производне, стамбене и друге објекте.

Планирана је градња пословних и производних објеката, малих и средњих предузећа (Гринфилд индустрија), као и градња стамбених и стамбено-пословних објеката са пратећим садржајима становања.

У оквиру ове целине планиране су следеће зоне:

- Гринфилд индустријска зона;
- Стамбено-пословна зона;
- Зона заштитног зеленила.

Б1. 1.2.1.1. Гринфилд индустријска зона

У овој зони планирана је градња свих врста пословних и производних објеката малих и средњих предузећа, односно све врсте намена из области „мале привреде“ које својим функционисањем неће имати негативних утицаја на непосредно и шире окружење.

Нето површина (без саобраћајница) ове зоне је око **196ха** (195,75).

Б1. 1.2.1.1.1. Зона ограничене градње у оквиру Гринфилд зоне

Део Гринфилд зоне површине од око 55 хектара, налази се у оквиру коридора постојеће и планиране магистралне инфраструктуре (далеководи, гасовод, нафтовод) тако да је у оквиру тог простора лимитирана градња.

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

Б1. 1.2.1.2. Стамбено-пословна зона

У оквиру ове подзоне планирана је могућност градње стамбених, стамбено-пословних или само пословних објеката у којима се могу планирати све врсте комерцијалне садржаја компатибилних становању, односно намене које ни по којем основу неће имати негативан утицај на непосредно и шире окружење.

Нето површина (без саобраћајница) ове зоне је око **130ха** (130,50)

Б1. 1.2.1.4. Зона заштитног зеленила

Зону заштитног зеленила чине делови зоне забрањене градње око касарне „Растко Немањић“ и део зоне забрањене градње због услова заштите који су прописани за стрелиште у касарни.

Укупна **нето површина** (без саобраћајница) ове зоне износи око **14,0ха** (14,10).

Б1. 1.2.2. Пословно-индустријска целина

Ову просторну целину која је уједно и посебна зона у Плану чини формирани комплекс постојеће фабрике авиона (Нова „Утва“). Ова пословно-индустријска целина - зона је специфична по томе што је формирана као скоро потпуно изграђен и инфраструктурно опремљен јединствен комплекс.

Планом је предвиђено задржавање постојеће намене – металска (авио индустрија) уз могућност да се у наредном периоду организује као пословно-индустријски комплекс сличне намене у складу са захтевима производње као и просторним капацитетима парцеле.

Укупна **нето површина** (без саобраћајница) ове целине износи око **30,00ха** (30,40).

Б1. 1.2.3. Просторна целина – површине посебне намене

Ова просторна целина није предмет разраде овог Плана.

Укупна **нето површина** ове целине износи око **306ха** (305,75).

Б1. 1.3. Биланс урбанистичких показатеља

Т1 Табела укупног биланса површина земљишта

б р	Намена	површине јавне намене		површине остале намене		површине Уку посебне намене		укупно	
		ха	%	ха	%	ха	%	ха	%
1	Површине јавне намене 1. Површине у регулацији јавних саобраћајница и парцеле инфраструктурних објеката; 2. Зона заштитног зеленила; 3. Отворени канали за одводњавање	56,00	7,6					56,00	7,6
		14,00	1,9					14,00	1,9
		4,00	0,5					4,00	0,5
2	Површине остале намене 1. Зона стамбено-пословних објеката 2. Гринфилд зона 3. Зона посл.-инд. обј. („Нова Утва“)			130,50	17,50			130,50	17,50
				195,50	26,50			195,50	26,50
				30,25	4,00			30,25	4,00
3	Површине посебне намене					305,75	42	305,75	42,00
	Укупна површина простора	74,00	10	356,25	48	305,75	42	736,00	100

Б1. 2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте

Б1. 2.1. Локације, 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. Зоне заштитног зеленила;
3. Водене површине (отворени канали).

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

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	74 54 91	10,22%
1	Саобраћајнице	57 61 02	7,83%
2	зоне заштитног зеленила	14 06 54	1,91%
3	водене површине	3 55 53	0,48%
4	трафо станица	68	0,00%
II	Остала намена	661 47 84	89,78%
	Укупна површина грађевинског земљишта	736 02 75	100,00%

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 42 саобраћајнице.
- 331 и 332 – зоне заштитног зеленила
- В1 и В2 – водене површине
- ТС1 – трафо станица

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.

Саобраћајнице

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
1(xi)	Пруга	8098, 8101	2 69 32
2	Пруга	13927/1	0 06 19
3(xi)	Јабучки пут	8002	8 44 19
4(xi)	планирана саобраћајница	11655, 11656, 11631, 13961	1 60 28
5(xi)	планирана саобраћајница	9371/8	0 06 27
6(xi)	планирана саобраћајница	9416/2,3,4,5,6,9	2 77 61
7(xi)	Панчево-пут-Штиркара	13957, 9417, 9416/4,5,7,9	9 00 56
8(xi)	планирана саобраћајница	13960, 11638, 11639, 11640/1-3, 11603/1,2, 11604-11612, 9372-9374, 9375/1,2, 9376, 9377, 9378/1,2, 9379-9383, 9355/3,4, 9356/8, 9357-9361, 9363, 9364/3,6, 9366/1, 9368, 9369/1,2, 9371/2,3,7,8, 11613, 11614/1, 11615/4, 11616/2, 11617/2, 11618/3-5, 11619, 11620/1, 11621/1,3, 11622, 11623/1,2	1 46 41
9	планирана саобраћајница	13953, 9282, 9284, 13956, 9275-9280, 9274/1,2, 9269-9273, 9268/1,2, 9263-9267, 9233, 9218/1,2, 9129	3 45 64
10	планирана саобраћајница	8008, 353, 141, 6/1	1 31 31
11	планирана саобраћајница	8007, 139, 124/1-6,33	0 77 79
12	планирана саобраћајница	121/10-14,16-20,26,27, 123, 124/6,34,15-21,9,10,27	0 71 29
13	планирана саобраћајница	9173, 9263-9266, 9233, 9218/1,2	1 56 45
14	планирана саобраћајница	9263-9267, 9268/1,2, 9269-9273, 9274/1,2, 9275-9281	1 45 88
15	планирана саобраћајница	8, 11697/1-3, 11606/1	0 79 01
16	планирана саобраћајница	13956, 9281	0 46 31
17	планирана саобраћајница	13955, 9283/1-3, 9418-9422, 9423/1,2, 9424-9432, 9433/1, 9173, 9266, 9267, 9268/1,2, 9269-9273, 9274/1,2, 9275-9281	2 41 29
18	планирана саобраћајница	9432, 9433/1,2, 13955	0 84 70
19	Црепајачки пут	13962	10 92 63

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
20	Црепајачки пут	13954, 9433/2	0 30 25
21	планирана саобраћајница	13961, 11631-11639, 11640/1-3, 11603/1,2, 11604-11612, 9372-9374, 9375/1,2, 9376, 9377, 9378/1,2, 9379-9382, 9384, 9404, 9403/1, 9386-9388, 9398-9400, 9397/1, 9394-9396, 9389/1,2, 9390, 9391, 11591, 11592, 11594-11599, 11600/2,3, 11602, 11641, 11642, 11643/3, 11644-11646, 11651, 11654, 11655	1 68 06
22	планирана саобраћајница	13956, 9283/1	0 94 32
23	планирана саобраћајница	9635, 9639	1 85 36
24	планирана саобраћајница	9639	0 79 40
25(xi)	планирана саобраћајница	8006, 13971/3, 139, 8007, 124/1,2,3,2,4,5,6,13,41,26,11,10, 123,121/1,2	1 20 50
		Укупна површина	57 61 02

Зоне заштитног зеленила

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
331	Зона заштитног зеленила	121/10-14,16-22,26,27	3 76 26
332	Зона заштитног зеленила	124/1-6,9,12,14-22,28-30,33-38,43,44	10 30 28
		Укупна површина	14 06 54

Водене површине

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
B1(xi)	канал	13926	3 39 26
B2	канал	9638/1	0 16 27
		Укупна површина	3 55 53

Трафо станица

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
ТС1	трафо станица	9416/3	0 00 68
		Укупна површина	0 00 68

Напомене:

1. Грађевинска парцела број 1(xi) приказана на карти парцелације се, са парцелом 1(v) која је приказана на карти парцелације за План генералне регулације целине 5, формира као јединствена парцела пружног појаса.
2. Грађевинска парцела број 3(xi) – Јабучки пут, формира јединствену парцелу са парцелом број 3(iv) која је приказана на карти парцелације за План генералне регулације целине 4.

3. Грађевинска парцела број 4(xi) – планирана саобраћајница, формира јединствену парцелу са парцелом број 4(iv) која је приказана на карти парцелације за План генералне регулације целине 4.
4. Грађевинска парцела број 5(xi) – планирана саобраћајница, формира јединствену парцелу са парцелом број 5(iv) која је приказана на карти парцелације за План генералне регулације целине 4.
5. Грађевинска парцела број 6(xi) – планирана саобраћајница, формира јединствену парцелу са парцелом број 6(iv) која је приказана на карти парцелације за План генералне регулације целине 4.
6. Грађевинска парцела број 7(xi) – пут за Штиркар, формира јединствену парцелу са парцелом број 7(iv) која је приказана на карти парцелације за План генералне регулације целине 4.
7. Грађевинска парцела број 8(xi) – планирана саобраћајница, формира јединствену парцелу са парцелом број 8(iv) која је приказана на карти парцелације за План генералне регулације целине 4.
8. Грађевинска парцела број 25(xi) – планирана саобраћајница, формира јединствену парцелу са парцелом број 41(v) која је приказана на карти парцелације за План генералне регулације целине 5.
9. Грађевинска парцела B1(xi) – канал, формира јединствену парцелу са парцелом B1(iv), која је приказана на карти парцелације за План генералне регулације целине 4.
10. Обзиром да је тачност геодетских подлога 0,1м, према теорији грешака, узимајући у обзир нормалну расподелу, може се са нивоом поверења 95% рећи да је дозвољено одступање $\pm 0,2$ м. Стога можемо рећи да свака парцела чија граница иде приближно паралелно са планираном регулационом линијом и налази се у зони од $\pm 0,2$ м од планиране регулационе линије није подложна парцелацији, односно да није потребно вршити парцелацију таквих катастарских парцела ради одвајања јавног земљишта.

Б1. 2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена

У оквиру регулација улице овим Планом не даје се могућност трансформације планираних садржаја.

Могућност промене преласка са централних на локалне системе комуналне инфраструктуре овим Планом није третирана обзиром да за сада не постоје услови за такав вид трансформације. На парцелама за јавне објекте нису планирани други објекти већ они који су предвиђени Планом.

Јавне површине намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине намењене другим функцијама. Зелене површине су компатибилне са свим наменама у урбаном и руралном простору. Као такве имају заштитну или естетску улогу у свим просторима намењеним другим наменама. Простори намењени озелењавању су у глобалу јавне осим површина које су у оквиру приватних парцела.

Табела: Компатибилност намена

Опис карактеристичне зоне јавне намене	1. <u>Постојеће и планиране насељске саобраћајнице</u> Постојећа саобраћајница – државни пут IА реда број 3 (Панчево-Ковачица-Зрењанин), Планом је предвиђено да у делу проласка кроз грађевински реон, односно у делу трасе која је у обухвату овог Плана поменута саобраћајница има ранг главне градске саобраћајнице у пуном свом профилу. Планиране насељске саобраћајнице – улице са коловозним застором, паркинзима, тротоарима и зеленим површинама, предвиђено је да буду површине јавне намене у целом свом профилу. 2. <u>Коридор трасе железнице</u> Коридор трасе железничке пруге Панчево-Зрењанин који са источне стране делом тангира и делом раздваја простор у обухвату Плана, предвиђено је да се задржи у пуном профилу као површина јавне намене. 3. <u>Парцеле инфраструктурних објеката</u> Планом је предвиђено да се за сваку врсту комуналних инфраструктурних објеката обезбеде одговарајуће парцеле у складу са прописима који регулишу ову област. 4. <u>Комплекс заштитног зеленила</u> Планом је предвиђен комплекс заштитног зеленила на простору у којем је према Условима Министарства одбране забрањена изградња због непосредне близине комплекса посебне намене. 5. <u>Парцеле отвореног канала</u> У оквиру обухвата Плана постоје делови трасе отвореног дренажног канала који се задржава као такав а припадајућа парцела планирано је да се обради у складу са водопривредним прописима који уређују ову област.
Врста и намена објекта	Од објекта јавне намене планирани су једино инфраструктурни објекти (трафо станице, МРС, ...). Све друге врсте објекта које нису у складу са планираном наменом су забрањене за изградњу.
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта	Објекти се морају користити у складу са наменом и прописима којима је регулисана градња и коришћење овакве врсте објекта. Није дозвољена изградња сталних објекта остале намене на парцелама за површине јавне намене, осим под посебним условима које дефинише детаљнија планска разрада. План се може спроводити само у складу са Условима Министарства одбране Републике Србије пов. Бр.2437-8 од 28.09.2010.год. и Допунским условима пов. Бр.2437-25 од 21.12.2010.год. Наведени Услови и Допунски услови приложени су у посебном елаборату овог Плана - Анекс Плана генералне регулације комплекси посебне намене – целина 11 у Панчеву.
Услови за формирање грађевинских парцела јавне намене са елементима за обележавање	- <u>Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u> Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима Плана. На парцелама које су планиране за подизање објекта јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објекта, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. Препарцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом. Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. - <u>услови за величину парцела</u> Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана. - <u>правила пре/парцелацију за комуналну инфраструктуру</u> Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене Планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова. Електроенергетска инфраструктура: - оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина комплекса износи око 9х7м. - за трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и

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

Објашњење напомена назначених у табели:

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

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

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

У оквиру простора који је обухваћен овим Планом, предвиђене су следеће површине и објекти јавне намене:

1. Постојеће и планиране насељске саобраћајнице;
2. Коридор трасе железнице;
3. Парцеле инфраструктурних објеката;
4. Комплекс заштитног зеленила и
5. Парцеле атарског отвореног канала.

Од објеката јавне намене овим Планом предвиђена је изградња једино инфраструктурних објеката.

У оквиру овог поглавља обрађени су услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене на које се односи овај План.

Индекс заузетости и индекс изграђености је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности. Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.

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

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

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

Табела: Заједничка/општа правила за јавне намене

Б1. 2.3.2. Посебна правила за одређене врсте јавне намене

Министарство одбране

У обухвату простора овог Плана значајну површину земљишта захвата војни комплекс којим управља Министарство одбране и који због своје специфичности није обрађен овим Планом.

Због своје посебне намене, овај простор има утицаја на своје непосредно и шире окружење како је то дефинисано у Анексу Генералног урбанистичког плана Панчева, односно Условима Министарства одбране Републике Србије, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру Пов. Бр. 2437/8 од 28.09.2010.год., као и Допуном ових услова и захтева Пов. Бр. 2437/25 од 21.12.2010.год.

Објекти и површине комуналне намене **(објекти ТС, ГМРС, ЦС, топлане, котларнице)**

У комуналне инфраструктурне површине и објекте се убрајају површине које комунална предузећа користе за обављање своје основне делатности, као и објекти неопходни за несметано функционисање инфраструктурних система и снабдевање и опслуживање грађана.

У оквиру овог Плана предвиђена је могућност изградње групе инфраструктурних објеката и површина коју чине трафо-станице, МРГС, црпне станице, топлане, котларнице и сл. Ови објекти се могу налазити у свим зонама уз обавезну проверу локације кроз израду урбанистичког пројекта. Приликом постављања/изградње ових објеката треба поштовати све мере заштите од буке, загађења (ваздуха, воде, земље), обезбеђења локације и објеката и сл.

Простори ове намене морају се прилагодити функцији, условима локације и техничким нормативима за ову врсту објеката. Такође, потребно је водити рачуна о доброј саобраћајној и инфраструктурној опремљености локација, позиционирању објеката у односу на доминантне правце ветра, удаљености од стамбених и других објеката, водених површина и сл.

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

Б1. 2.4.1. Јавне саобраћајне површине

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

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

Планирана саобраћајна мрежа максимално је усклађена са трасама постојећих улица и путева, некатегорисаних путева. Према предложеној категоризацији уличне мреже – саобраћајне мреже за део насеља - Целина 11, егзистирају:

- главна градска саобраћајница – Јабучки пут и и надаље ка Скробари
- саобраћајнице нижег реда – стамбене и зонске саобраћајнице.

Регулационе и грађевинске линије за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже, надвожњаци) и комуналних постројења, дефинишу се у појасу регулације јавних површина.

Простор који се налази у граници обухвата Плана генералне регулације (целина 11) 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).

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације која ће у фази пројектовања прецизније (тачније) утврдити.

Преко плана нивелације дефинисане су дубине укопавања планиране инфраструктуре.

• **Улична мрежа/ранг саобраћајница**

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

На основу значаја и улоге у саобраћајном систему насеља, извршена је категоризација планиране саобраћајне мреже и то на главне и зонске саобраћајнице.

Планирани путеви сврстани су у следеће категорије:

- постојећа деоница државног пута IB реда број 22 (магистрални пут М-24 према старој класификацији) задржава исти ранг и иста на проласку кроз град представља и главну градску саобраћајницу,
- постојећи некатегорисани путеви чијим трасама су углавном постављене нове, зонске саобраћајнице,
- траса пута која ће представљати северну обилазницу око Панчева а која кроз третирану план пролази и обједињена је са трасом – деоницом пута Панчево – пут – Скробара (Штиркара) и
- стамбене саобраћајнице у југоисточном делу третиране целине.

У зависности од значаја тј. ранга саобраћајница–путева, одређене су одговарајуће регулационе ширине и саобраћајни капацитети и сл. За саобраћајни систем насеља и овог дела града најважнију улогу и значај имаће главна градска саобраћајница којом се одвија највећи обим саобраћаја.

У главним насељским саобраћајницама планирани су поред коловоза посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклистички саобраћај, аутобуске нише уколико се за истима укаже потреба, док су у зонским саобраћајницама планиране (поред коловоза) пешачке или обједињене пешачко – бициклистичке стазе а све уз решавање и стационарног саобраћаја у складу са конкретним потребама. У стамбеним саобраћајницама је поред коловоза и тротоара могуће предвидети и стационарни саобраћај у складу са конкретним условима и потребама на терену.

○ **Јавни градски саобраћај**

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за градски, међуградски и међумесни саобраћај остаје непромењен. Основни правци путовања за Качарево; Црепају, Томашевац итд. ће се интензивирати ако се за исте искаже потреба.

Интензивнијим коришћењем аутобуског саобраћаја постигли би се позитивни ефекти у смислу смањивања негативни утицаји на животну средину: аеро загађење од издувних гасова, бука и сл у односу на коришћење сопствених аутомобила.

Аутобуска стајалишта на постојећим локацијама се задржавају при чему се даје могућност увођења нових уколико се за истима укаже потреба (дуж Јабучког пута и даље на путу ка Скробари). Ова стајалишта треба изградити, уколико просторне могућности то дозвољавају, као просторне нише за аутобусе ван коловоза са платоима за путнике и исте повезати приступним стазама до уличних тротоара. При реконструкцији постојећих, стајалишта извести, уколико то просторне могућности дозвољавају такође као просторне нише ван коловоза. Опремање и уређење стајалишта извршиће се у складу са важећим Правилником, стандардима и др.

Уколико се укаже потреба за увођењем ЈГП-а кроз третирану зону – зонске саобраћајнице исте организовати и извести у складу са важећим Правилницима и нормативима за ту врсту објекта.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

○ **Услови за постојеће саобраћајне површине**

Приоритетан значај у наредном планском периоду имаће изградња - реконструкција постојећих и планираних саобраћајница у складу са датим ситуационим решењем.

У главним градским саобраћајницама (Панчево – пут – Скробара), у зависности од развојних могућности реконструисаће се постојећи коловози са могућношћу проширења и изградиће се бициклистичке или удвојене пешачко бициклистичке стазе, аутобуске нише. Дуж ових саобраћајница се не препоручује увођење стационарног саобраћаја осим организованог паркиралишта са контролисаним улазом/излазом.

Остали постојећи путеви у оквиру обухвата овог плана су некатегорисани путеви дуж којих су углавном постављене зонске саобраћајнице у задовољавајућим ширинама

Регулациона ширина саобраћајнице Панчево – пут – Скробара је око 22,0м и планирано је њено проширење на 50,0м (делом и на 60,0м) јер ће истом пролазити и траса северне обилазнице око Панчева. Од саобраћајних површина иста може имати коловоз од 7,0м (може и удвојене и са разделним острвом), инспекционе стазе у ширини од 7,0м и простора за одржавање канала – уз канале Аеродромски и Аеродромски 1, пешачке и бициклистичке или удвојене пешачко – бициклистичке стазе ширине од 1,5м по могућности обостране, аутобуске нише по потреби.

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 стабилизационе. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима.

Просторне нише на аутобуским стајаљима изводе се са асфалтним коловозним засторима са пратећим платоима и приступним стазама до истих.

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

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

У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде.

У оквиру регулационих ширина саобраћајница, на простору између планираних саобраћајних површина, могу се подизати зелене површине: травњаци и дрвореди.

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

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

○ **Услови за планиране саобраћајне површине**

За саобраћајну мрежу комплекса регулационе ширине износе од 22,0м (зонске саобраћајнице) па до 50,0м (стари Црепајски пут). Планирани коловози су ширине 7,0м (може фазно мање, од 6,0м) с обзиром да је зона планирана углавном као пословна са већом фреквенцијом теретних возила. Од осталих саобраћајних површина планиране су пешачке и бициклистичке стазе или изведене као удвојене пешачко – бициклистичке стазе ширине од 1,5м по могућности обострано.

У југоисточном делу целине 11, у делу са претежним становањем, планиране су стамбене улице са регулационом ширином од 12,0м у којима је поред коловоза од 5,0м и тротоара од 1,5м могуће предвидети и паркинг у профилу улице. Ове саобраћајнице повезују третирану зону - целину 11 са насељима Кудељарски насип и Горњи град (Котеж II) код кружног тока.

Пошто ће бициклистички саобраћај у наредном периоду имати значајно место у саобраћајном систему насеља мрежу бициклистичких стаза повезати у јединствени систем и повезати, по могућности са међународном бициклистичком стазом „ЕУРО-ВЕЛО 6“ која пролази кроз територију Панчева која се пружа уз леву обалу Дунава и повезивање са СРП Делиблатска пешчара.

Уз трасу главне градске саобраћајнице, 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 стајаљшта је пожељно извести ван коловоза са просторним нишама према важећем правилнику..

У попречном профилу саобраћајница третиране зоне – целине 11 могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улице целине 11, као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за

путничка возила, по могућности и за теретна, чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.

Трасе јавне расвете уз коловозе пројектовати паралелно са спољним ивицама коловоза на растојању од 1,0м (изузетно на 0,5м).

Постављање канделабра и сл. објеката у оквиру регулационих линија може се вршити на слободним површинама под условом да су исти удаљени мин. 1,0м од ивице коловоза и 0,5м од пешачких стаза.

Контејнери се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.

Зелене површине се смештају између коловоза и пешачких стаза. Улични дрвореди и заштитне зелене ограде положајем, висином и сл. не смеју да неповољно утичу на прегледност и безбедност саобраћаја нити да заклањају саобраћајну сигнализацију.

○ **Услови за прикључење саобраћајних површина**

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

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

На месту прикључења бициклистичких стаза, паркинга на јавну површину, извршити упуштање ивичњака и саобраћајну површину извести од истоветних материјала као и површина на коју се прикључује.

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

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга, за линије ЈГП-а у оквиру обухвата овог ПГР-а планирати аутобуска стајалишта са просторним нишама и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта.

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

У складу са просторним могућностима, а у фази пројектовања, на појединим раскрсницима могуће је предвидети кружни ток или кружни регулатор ради безбеднијег одвијања динамичког саобраћаја.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима тј. за лако, средње или тешко саобраћајно оптерећење.

Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

Уколико се укаже потреба и то дозволе просторне могућности могућа је изградња колективних гаража, монтажних (фаст паркинга), паркинга за теретна возила у складу са свим важећим правилницима за изградњу истих.

Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и реконструкције постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објекта (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта у оквиру своје катастарске парцеле.

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

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

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

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

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

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

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу и намени површине, планираним саобраћајним оптерећењима и у складу са Законом о јавним путевима („Сл. гласник РС“ број 101/05 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, пролази и сл. могу бити изведени од бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената, камене коцке и сл. Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима.

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

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

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

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

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

○ **Услови за друге јавне саобраћајне површине и њихово прикључење**

У третираном плану нису заступљени остали видови саобраћаја сем друмског већ се исти граниче са целином 11 и то:

- Железница са источне стране зоне и
- Ваздушног са јужне стране целине 11.

На основу развојних планова АД „Железнице Србије“ планирана је:

- модернизација и ревитализација са електрификацијом постојеће железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда – Државна граница, са изградњом капацитета за повезивање значајних корисника железничких услуга а,
- ваздушни саобраћај у Панчеву није развијен (осим Утвиног аеродрома са полетно – слетном стазом недовољне дужине и не могућности њеног продужења) па се исти остварује преко Сурчинског аеродрома.

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

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

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

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

На растојању мањем од 25м могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо 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 технички услови ЈП „Железнице Србије“.

Б1. 2.4.2. 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).

▪ Јавно зеленило у регулацији улица

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

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

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

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

• Блоковско зеленило

На просторима око објеката јавног карактера као и у блоковима отвореног типа са вишепородичним слободностојећим стамбеним објектима, треба предвидети површине за партерно зеленило које би нагласило значај отворених озелењених простора својим изгледом али и карактер самих објеката.

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

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

Централни садржаји насеља морају да садрже минимално 20% слободних зелених површина. Тренутно стање је такво да се овај проценат отприлике постиже и као такво се задржава. На просторима око објекта јавног карактера треба предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта.

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

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

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

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

Б1. 2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

Од хидротехничке инфраструктуре се планира реконструкција постојеће и изградња недостајуће инфраструктуре градског водовода, фекалне и атмосферске канализације са мелиорационим и дренажним системима.

Б1. 2.4.3.1. Водоводна мрежа и објекти

Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони. Постојеће стање водоводне мреже на обухваћеном простору скоро да и не постоји, у смислу да је изграђена примарна мрежа само дуж Јабучког пута док је дистрибутивна мрежа изграђена само до војних комплекса то јест тамо где постоје значајнији потрошачи. Конкретно дуж Јабучког пута постоји примарни вод $\varnothing 200$ до Комплекса нове «Утве» и дистрибутивни $\varnothing 100$ за потребе становника насеља Караула. У предметној зони постоје деонице водовода које су недовољног пречника и нису потпуно везана у градски прстен услед чега долази до пада притиска код појединих потрошача.

Капацитети не задовољавају тренутне потребе постојећих потрошача, па се тренутно ради пројекат реконструкције постојеће и изградње нове дистрибутивне мреже у насељу Караула. Такође је у изради пројекат за магистрални водовод $\varnothing 400$ - $\varnothing 250$ за насељено место Качарево. Овај магистрални водовод ће бити прикључен на примарни градски водоводни прстен $\varnothing 500$ у Ул. Книћановој. Део обухваћен новом проширеном границом грађевинског реона изнад пута за Качарево и насеље Скробара немају изграђену градску водоводну мрежу, већ се потрошачи снабдевају из сопствених бунара.

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

У оквиру профила државних путева првог реда и главних градских улица, унутар грађевинског реона, планирају се магистрални, примарни и дистрибутивни водоводи. У сабирним улицама планира се примарна и дистрибутивна мрежа, док је у стамбеним и интегрисаним улицама планирана дистрибутивна мрежа.

○ Услови за постојећу водоводну мрежу

У наредном периоду у складу са развојем градске зоне, примарна мрежа ће се продужити до крајњих корисника и реконструисати на минимални пречник $\varnothing 150$ за вишепородично становање. Постојећа секундарна дистрибутивна мрежа $\varnothing 80$ у зонама једнопородичног (индивидуалног) становања ће се реконструисати на минимални пречник $\varnothing 100$. Реконструисати делове мреже и прикључке који су изведени од азбест-цемента и челичних цеви на пластику (ПВЦ и полиетилен 10 бара) која као цевни

материјал задовољава важеће нормативе и стандарде. Делове трасе који се воде испод коловоза изместити у зелену површину ако постоје могућности. Реконструкцију водоводне мреже вршити према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација, Панчево а у складу са правилима за полагање нове водоводне мреже.

○ **Услови за планирану водоводну мрежу**

За постојеће и планиране ширине улица у насељу предвиђена је једна примарна и једна секундарна водоводна траса у уличном профилу. У деловима предметне градске зоне где је планирано вишепородично становање, поставити нову мрежу водовода пречника не мањег од $\varnothing 150$, а у деловима са планираним једнопородичним становањем не мањег $\varnothing 100$. Новоизграђене водоводе повезати са постојећом водоводном мрежом у прстен у складу са техничким могућностима. Трасе будућег водовода водити ван коловоза. Трасу водити у зони између дрвореда и коловоза са супротне стране од путне јавне расвете. Трасу не постављати испод отворених канала постављених дуж саобраћајнице већ на минимум 1,0 метар од горње ивице косине канала. Трасе ускладити са трасама постојећих и планираних градских инсталација. Минимална хоризонтална растојања су 0,6м, а оптимална 1,0 метар. У случају мањих међусобних растојања неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 1,0 и 1,20 метара. При укрштању са канализацијом водовод се мора водити изнад канализације на минималном растојању од 0,5м. Пролазак водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте канализације није дозвољен. Пролазе водовода испод коловоза извести под правим углом (најкраћом могућом трасом) и обезбедити заштитном колоном. Слепе краке у насељу завршавати хидрантима ради испирања мреже.

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

Нова дистрибутивна водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод, а према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација, Панчево.

○ **Услови за прикључење водоводне мреже**

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

Б1. 2.4.3.2. Канализациона мрежа и објекти

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

Канализационе мреже на обухваћеном простору није изграђена. Само је изграђена секундарна канализација дуж Јабучког пута до војних комплекса. Конкретно дуж Јабучког пута постоји секундарна канализација $\varnothing 200$ до Комплекса нове «Утве»

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

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. Планом се предвиђа изградња пумпне станице у зони Јабучког пута којом ће се будући канализациони систем спојити са постојећим градским колекторима како би се отпадне воде одвеле на будуће централно постројење за пречишћавање отпадних вода.

У посматраној зони 11 не постоји изграђена цевна атмосферска канализација.

Што се тиче каналске мреже постоји отворена каналска мрежа која је на неким краћим деоницама (пролазак испод пута) чак и зацењена. Каналска мрежа се сабира у систем канала постављених дуж пута за Качарево (Аеродромски) и то са обе стране (Српско поље пашњак са доње и мали Надел са горње). Овај путни канал се улива у Надел који представља главни реципијент. Канали су у функцији иако су на граници употребљивости због недовољног одржавања и одлагања неопходних санација. Планом се предвиђа могућност изградње нових деоница отворене каналске мреже којима ће се спојити мелиорациони сливови Тамиша и Надела. Такође се оставља могућност изградње цевних колектора у уличним профилима и дренажних система у оквиру уређења радне зоне «северна гринфилд зона». Реципијент за зацењене системе ће бити отворена каналска мрежа. Трасе и остали елементи каналске и дренажне мреже биће дефинисани пројектно техничком документацијом у зависности од конкретних концептуалних решења у датом тренутку.

○ **Услови за постојећу канализациону мрежу**

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

Неопходно је изместити делове трасе који падају ван градских парцела то јест нису на земљишту јавне намене и вратити трасе у новопланиране регулације улице.

○ **Услови за планирану 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.

○ **Услови за прикључење канализационе мреже**

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
- У оквиру радно пословних комплекса неопходно је изградити системе примарног пречишћавања отпадних вода пре прикључења на градску канализациону мрежу.

- У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели или испуштањем у отворену каналску мрежу уз претходни примарни третман уљним сепараторима и таложницима.
- У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

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

Црпне станице у систему фекалне и атмосферске канализације радити као шахтне и поставити их у саму трасу канализације. У случају да се појави потреба за већим објектом (надземним), неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом, манипулативним простором и потребном инфраструктуром.

Б1. 2.4.3.3. Водопривредни услови

Приложени у оквиру Документационе основе.

Б1. 2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Б1. 2.4.4.1. Електроенергетска мрежа и постројења

Према условима ЈП Електромрежа Србије, наш број, 51-19-3/1//2010 од 30.12.2010., наведено је:

Делом подручја овог плана прелазе далеководи 110 kV број 1109 „Београд 7“- „Панчево 2“, 1153 „Београд 7“- „Панчево 2“, и 1145/2 „Качарево“- „Панчево 2“, као и далековод 220 kV број 254 „Панчево 2“-„Зрењанин“.

Свака градња испод и у близини далековода као и засађивање стабала, условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV(Сл.лист СФРЈ бр.65 из 1988.године и Сл.лист СРЈ број 18 из 1992.год), техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења ЈУС Н.ЦО. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, Заштитом од опасности ЈУС Н.ЦО. 101 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа;

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

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

Препорука **ЈП Електромрежа Србије** је да се било који објекти, а нарочито објекти за сталан боравак људи граде што даље од постојећих далековода у зони(мин.25м за ДВ-е110 kV ; 30м за 220 kV ; 40м за 400 kV (рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране)), уз израду наведеног елабората.

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).

Део града обухваћен овим Планом(простор обухваћен границама до насеља Скробара,са јужне стране до магистралне пруге за Зрењанин, скреће на југозапад тако што прати триангл пруге и пругу Београд-Панчево до улице Димитрија Туцовића, затим на север Јабучким путем према истоку до комплекса специјалне намене све до почетне тачке) снабдева се електричном енергијом из постојеће трансформаторске станице „Панчево 3 110/20/10 kV“.

Постојеће трансформаторске станице у индустријским зонама нису власништво „Електројединице „ д.о.о. Нови Сад- „Електродистрибуција“ Панчево и из њих се напаја постојећи потрошачки конзум на овој локацији.

○ **Услови за постојећу електроенергетску мрежу**

Постојећа електроенергетска мрежа није довољна за планиране потребе у обухвату плана. Јавно осветљење је лошег квалитета.

Потребно је изградити електроенергетску мрежу која ће задовољити планирани потрошачки конзум.

○ **Услови за планирану електроенергетску мрежу**

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

У делу подручја у коме су планиране стамбене, радне, пословне и индустријске зоне планирано је:

- Планирани су коридори за средњенапонску и нисконапонску мрежу. СН и НН мрежу изводити подземно- кабловски. Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице ,траса са обе стране улице, на растојању од 50см од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50 см. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима.

- Општи услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:
- Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150mm²);
- НН мрежу кабловску, извести каблом типа РРОО А 4Х150 mm²

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

- високонапонска мрежа (110 kV, 220 kV) се може градити надземно на пољопривредном земљишту, по могућности у већ постојећим електроенергетским коридорима или подземно;
- око надземних 110 kV далековада обезбедити коридор 25 m са обе стране од осе далековада, око 220kV далековада 30 m са обе стране осе далековада, са обе стране;
- око надземних далековада 20 kV и 35 kV коридор је 20 m (рачунато од осе далековада са једне стране, исто толико и са друге стране);
- грађење објеката у овом коридору, као и засађивање стабала мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92)), у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења ЈУС.Н.СО. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности ЈУС.Н.СО. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа ;
- електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92);
- проводнике електроенергетског вода постављати на гвоздене, односно бетонске стубове;
- паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водопривредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру;
- минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању, треба да буде од 5-40 m у зависности од категорисаности пута, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5m, при укрштању са путевима, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса неелектрифициране пруге при укрштању треба да буде од 5,0-10,0 m, а минимална висина најнижих проводника 7,0 m, односно по условима надлежног предузећа;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса електрифициране пруге при укрштању, треба да буде минимално 15,0 m, а минимална висина најнижих проводника 12,0 m, односно по условима надлежног предузећа.
- електроенергетска мрежа у граду може бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, и подземна;
- стубове поставити ван колских прилаза објектима, минимум 0,5m од саобраћајница;
- у центру насеља, парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију, 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;
- дубина полагања каблова треба да буде најмање 0,8 m;
- при паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- при укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 m;

- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.
- Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се 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 објекта у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења“ (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

○ **Услови за прикључење електроенергетске мреже**

Прикључење објекта 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 стамбене, радне, пословне и индустријске зоне планирана СН и НН мрежа је подземна.
- Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;
- Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилем улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.
- Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.
Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.
- 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.

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70 kW 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 40м и 150м од постојеће НН мреже, предвидети коридор за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150м 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.

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

За трансформаторске станице типа 2х630 kVA предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5mх5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви Ø 110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m

За трансформаторске станице типа 1х630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m², правоугаоног облика минималних димензија 4 mх5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или десет кабловских цеви Ø110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m

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

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

- Ова правила утврђују услове грађења, реконструкције и повећања капацитета постојећих и нових трансформаторских станица 20/0,4 kV (у даљем тексту: ТС 20/0,4 kV) и електроенергетских водова 1 kV и 20 kV дефинисана су за све намене простора које се прикључују на електроенергетску мрежу.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора итд.) и грађевинских парцела, уз сагласност власника, односно корисника.

Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV постављају се у ров минималне дубине 0,8 метара, ширине у зависности од броја каблова (за један кабл ширине 0,4 метра, а за пет каблова ширине 0,95 метара). Каблови се полажу благо вијугаво због компензације слегања тла и температуре. Каблови се полажу у слоју 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.

Надземни електроенергетски водови постављају се на стубове. Стубови се постављају на јавним површинама или на грађевинским парцелама, уз сагласност власника (корисника) парцела.

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

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

○ **Услови за јавно осветљење**

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

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

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

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

○ **Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката**

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

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

Б1. 2.4.4.2. Телекомуникациона мрежа и објекти

На предметном подручју , улица Јабучки пут , постоји изграђена ТТ инфраструктура тј. ТТ канализација, а поред пута Панчево-Ковачица положен је међумесни оптички кабл Панчево-Скробара.

○ **Услови за постојећу телекомуникациону мрежу**

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

○ **Услови за планирану телекомуникациону мрежу**

Потребно је обезбедити приступ свим будућим објектима приводном ТТ канализацијом до постојеће ТТ канализације (окно бр. А9-34), која би се градила дуж главних прилазних саобраћајница, односно потребно је капацитете ТТ канализације и ТТ мреже прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија би изградња била планирана. Уколико се предвиђа већи број објеката за чије решење је потребно изградити приступни (МСАН) уређај, предвидети постављање спољњег или унутрашњег уређаја.

Од предвиђеног постоља или просторије за смештај ТТ опреме, пројектом предвидети развод ТТ инсталације за новоизграђене станове или пословне просторе. Развод извести инсталационим

проводницима, односно инсталационим кабловима и оптичким прикључцима и исте положити у инсталационе цеви све до утикачке кутије.

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 страног лица;
- У деловима који су недоступни за овакву реализацију, прикључак треба реализовати ваздушно, али у посебним случајевима;
- Капацитет основног кабла зависи од броја прикључака;
- На местима где се планира ископ рова за главни кабл, планирати у исти ров са мрежним ДСЛ кабловима полагање ПЕ цеви Ø 40mm, због оптичких каблова;
- Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима:
- ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница;
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8 m;
- При паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању, најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;
- При укрштању телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m;
- При приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5m.

Услови за прикључење телекомуникационе мреже

Прикључење 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 нискох притиска	0,4	0,4
Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5
Електроенергетски кабл преко 10kV	1	0,5

нафтоводне цеви	0,3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5

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

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

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

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

Б1. 2.4.4.3. КДС мрежа и објекти

У обухвату овог плана не постоји KDS мрежа.

○ **Услови за постојећу КДС мрежу**

У обухвату овог плана не постоји KDS мрежа. За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и TV сигнала, интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем.

○ **Услови за планирану КДС мрежу**

KDS мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно;
KDS градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места KDS полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

○ **Услови за прикључење КДС мреже**

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

○ **Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката**

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

- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

Б1. 2.4.4.5. Термоенергетска инфраструктура

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

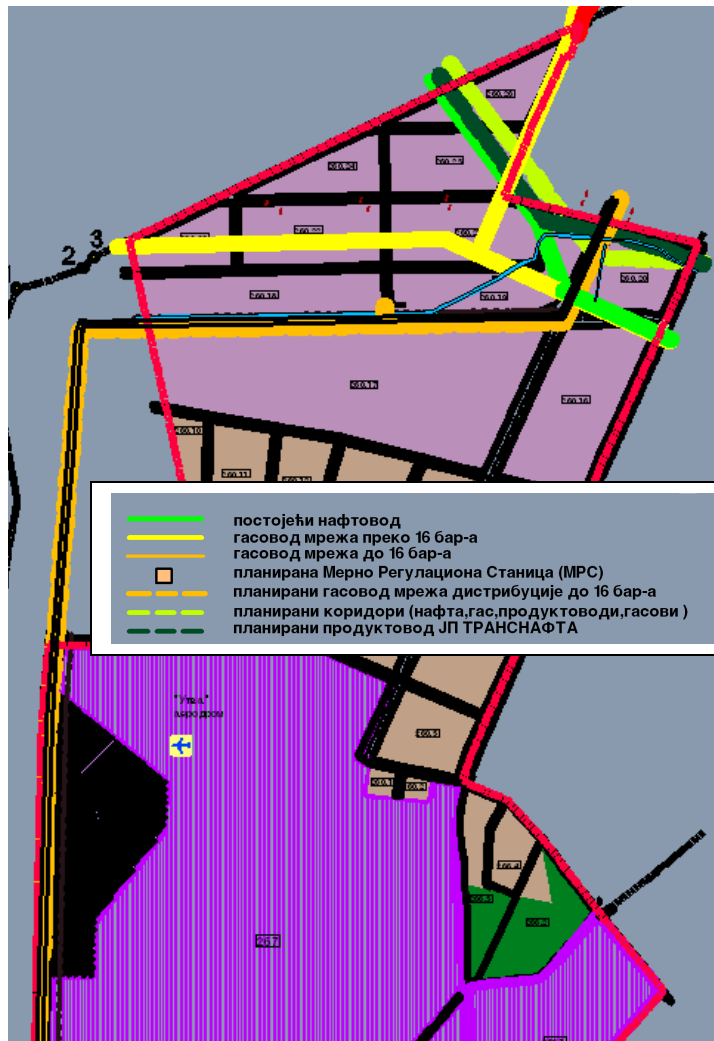
Сировинску базу за централизовано и децентрализовано снабдевање града Панчева топлотном енергијом чине: мазут, лож уље (производ Рафинерије) и природни гас (постојеће гасно чвориште, ГРЧ). У ГУП-у Панчева природни гас је дефинисан као најекономичнији и најеколошкији.

На подручју обухваћеном овим планом, потрошачи се снабдевају топлотном енергијом путем индивидуалних ложишта, из оних енергената који им економски и еколошки највише одговарају. Гасификована је само зона фабрике „Пола - Утва“ Панчево.

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

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

Слика 1.Постојеће и планиране трасе термоенергетске инфраструктуре



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

На подручју Целине 11 егзистира разделни гасовод Батајница-Панчево РГ 04-07, са кога се одваја гасовод за ГМРС „Флот“. ГМРС „Флот“ је лоциран у непосредном окружењу фабрике сточне хране и фабрике скроба. Из ГМРС „Флот“ одвајају се гасоводи за МРС „Јабука“ и МРС „Качарево“. Осим ових гасовода у предметном подручју егзистира и постојећи „Јадрански нафтовод“ којим се допрема нафта у РНП Панчево.

На основу ППППН Система продуктовода кроз Србију планирана је изградња продуктовода Панчево – Нови Сад. Једним делом кроз предметно подручје планирана траса продуктовода прати југословенски нафтовод а другим делом прати коридор – обилазницу (траса око аутопутске обилазнице око Панчева). У нови коридор планира се постављање све будуће планиране инфраструктуре која пролази кроз територију града Панчева. Сва планирана и постојећа енергетска инфраструктура мора имати заштитни појас према Правилнику о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт (Сл. Лист СФРЈ, бр. 26/1985). Условне и врсту објеката који се могу градити у заштитној зони гасовода одредиће осим овог правилника и надлежни транспортер гаса.

Заштитна зона око продуктовода и нафтовода такође је дефинисана горе наведеним правилником али ће о врстама објеката и степену заштите своје мишљење дати и ЈП „Транснафта“.

Б1. 2.4.4.5.1. Топловодна мрежа и постројења

На предметном подручју није планирана изградње термоенергетских постројења ради централизованог снабдевања топлотном енергијом.

○ **Услови за постојећу топловодну мрежу**

Нема изграђене топловодне мреже осим у комплексу фабрике „Утва-Лола“. 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.

○ **Услови за планирану топловодну мрежу**

Нови топловоди се могу планирати унутар комплекса пословно-производних зона а градиће ће се на основу захтева потрошача и економске оправданости.

○ **Услови за прикључење топловодне мреже**

За функционисање система неопходна је изградња:

Котларница

Под појмом котларнице подразумева се топловодно енергетско постројење – котларница изведена као самостални објект, 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.

Топловод

- Топловод извести предизолованим према техничким условима за извођење топловода
- Водити рачуна о прописаним растојањима, хоризонталним и вертикалним, приликом укрштања и мимоилажења са другим инсталацијама.
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.

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

Б1. 2.4.4.5.2. Гасоводна мрежа и постројења

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

На подручју које је обухваћено овим планом треба омогућити прикључење на гас свих индивидуалних корисника пословних објеката.

Анализирајући стање у предметном подручју може се констатовати да се снабдевање гасом може исвести са планиране МРС „Флот“ и дистрибутивне мреже као и изградњом нове МРС у непосредној близини планираног челичног гасовода који би евентуално могао повезати насеље „Скробара“ са градском мрежом Панчева и са гасоводом из ГМРС „ФЛОТ“.

○ **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 планирану 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 дистрибутера.

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, продуктовода, нафтовода**

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 „Србијасгас“ у зависности од пречника вода, као и од врсте погонских мера и мера одржавања гасовода.

Користити критеријуме и услове прописане Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним гасоводима и нафтоводима и

гасоводима за међународни транспорт ("Службени лист СФРЈ", број 26/85), као и друге техничке стандарде и нормативе којима се дефинише проблематика цевоводног транспорта и складиштења.

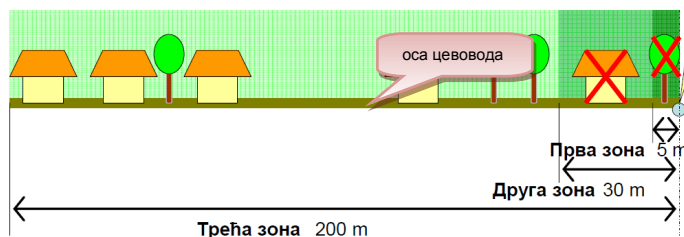
Услови за пројектовање, грађење и испитивање система одређене су Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима за међународни транспорт (Службени лист СФРЈ", број 26/85, са применом до доношења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

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

1. Прва зона – непосредне заштите износи 5 m обострано од осе цевовода у којој је по правилу забрањено дубоко орање (преко 0,5 m), као и садња биљака са дубоким корењем (преко 1 m дубине).
2. Друга зона обухвата обострани појас од 30 m у коме се по правилу забрањује градња објеката за становање, с тим да су могући изузеци у случају ограничења (физичка или већ изграђени постојећи објекти) на појединим локацијама. Тако се зграде за становање или боравак људи могу градити у појасу ужем од 30m, ако је градња била већ предвиђена урбанистичким планом пре пројектовања цевовода и ако се примене посебне мере заштите, с тим да најмање растојање насељене зграде од цевовода мора бити:

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

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



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

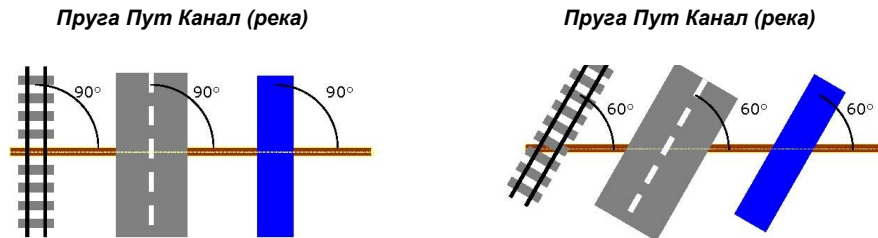
- мање од 5 m од Државног пута II реда и општинских путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса;
- мање од 10 m од Државног пута I реда, рачунајући од спољне ивице путног појаса;
- мање од 20 m од железничке пруге, рачунајући од границе пружног појаса осим ако је цевовод постављен на друмски или железнички мост;
- мање од 30 m од надземних делова цевовода, рачунајући од спољне ивице путног појаса, односно од границе пружног појаса, осим ако је цевовод постављен на друмски или железнички мост;
- мање од 1m (мерено хоризонтално) од грађевинских објеката, рачунајући од темеља објекта, под условом да се неугрожава стабилност објекта;
- мање од 50 cm од других подземних инсталација и мелиорационих објеката, рачунајући од спољне ивице цевовода до спољне ивице инсталације или објекта;
- мање од 10 m од регулисаних водотока и канала, рачунајући од ножице насипа.
- међусобно растојање цевних водова у коридору (према условима власника цевовода),
- Ако цевовод пролази близу нерегулисаних водотока, бунара, извора и изворишних подручја, као и ако је паралелан са водоточима, потребно је прибавити сагласност од организација и органа

надлежних за послове водопривреде.

- мање од 10 м од темеља стуба далековаода (према "Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 kV " ("Сл.лист СРЈ" бр.18/92) и JUS N.CO.105 – "Технички услови заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења"). Такође, за добијање сагласности за изградњу објекта у близини или испод далековаода, чији је власник ЈП"Електро мрежа Србије" потребна је сагласност исте.

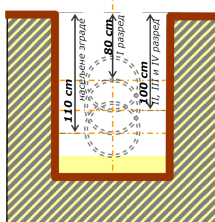
У случају планираног цевовода испод саобраћајница (прокопавањем саобраћајнице или бушењем рова) примењују се посебне техничке антикорозионе мере заштите и изолације (заштитне цеви већег пречника и сл.). Код постављања цевовода испод саобраћајница I и II реда укрштање извршити механички подбушивањем испод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

Пример укрштања цевовода са саобраћајницама и водотоцима



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

Правила за укопавање и полагање цевовода



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

Општи услови за изградњу 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
- топлотод:	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 подзмено 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 шахови 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

Условe 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) 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 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

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

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

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

Б1. 4. Услови и мере заштите

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

Услови и мере

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

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву урадио је елаборат: "Услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Генералног плана Панчева", број: 05-6005/03-840 (број у Заводу: 119/5 од 01.07.2004.г.), који је саставни део овог Плана у прилогу Документације.

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

На простору обухваћеном овим Планом не постоје амбијенталне целине, објекти и локалитети од културно-историјског значаја.

У категорију локалитета од културно-историјског значаја може се једино сврстати локалитет уз обале Надела где су евидентирана археолошка налазишта и локалитет је стављен у категорију претходне заштите, како је то наведено у Условима Завода за заштиту споменика културе Панчево, који су саставни део овог Плана у прилогу Документације плана.

Б1. 4.1.1.2. Амбијенталне целине од урбанистичког значаја

Нису евидентирани.

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

Локалитет археолошког налазишта око обала Надела стављен је у категорију претходне заштите, како је то описано у Условима Завода за заштиту споменика културе Панчево, који су саставни део овог Плана у прилогу Документације плана.

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

Покрајински завод за заштиту природе доставио је Услове за заштиту природе за потребе израде ГУП-а Панчева бр. 03-916/2 од 06.12.2010. године који важе и за овај План и који је саставни део овог Плана у прилогу Документације.

Б1. 4.1.3.1. Заштићене природне целине

Заштићена природна целина је водоток Надела који је третиран као локални еколошки коридор. Према наведеним условима Покрајинског завода за заштиту животне средине, на делу еколошког коридора уз надел потребно је обезбедити очување природног стања обала и приобаља и резервисати простор као континуирану зелену површинувишеспратног зеленила уз обалу ширине 10-20м према висини средњег водостаја.

Такође, потребно је у потпуности очувати водену и хидрофилну вегетацију унутар воденог огледала и на обалама Надела, посебно развијене појасеве трске и рогоза са појединачним или групно распоређеним жбуњем и дрвећем.

У овом коридору није дозвољена изградња објеката чија намена није директно повезана са обалом.

Б1. 4.1.3.2. Попис заштићених природних добара

У Регистру заштићених природних добара и друге документације Покрајинског завода за заштиту природе, у оквиру обухвата овог Плана, налази се само регистровани еколошки коридор локалног значаја Надел, како је то дефинисано у наведеним Условима овог Завода.

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

Општи и полазни услов успешне заштите животне средине је изграђена комунална инфраструктура, првенствено одвојени системи одвођења атмосферских и употребљених (санитарних) вода. Сва предузећа на предметном подручју, која у својој делатности као један од нуспроизвода стварају (технолошке) отпадне водесу дужна да подигну одговарајуће постројење за предтретман, односно третман отпадних вода. Улагачи могу да развијају своје производне и услужне активности, граде постројења, врше реконструкцију погона, мењају технологију и повећавају капацитете само у оквиру делатности и објеката који су сврстани у Листу II пројекта 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) и који нису у супротности са потребама одбране земље.

Поред државног пута II реда Панчево – Јабука би требало, ради заштите од буке, поставити одговарајуће препреке: заштитно зеленило и/или изградити заштитни бедем, односно заштитни зид. Снижавање нивоа буке може се постићи и правилним постављањем, распоредом и оријентисањем објеката, и просторија у њима, у простору.

Озелењавање неизграђеног земљишта (дрвореди, заштитно и блоковско зеленило) треба да буде урађено на основу пројеката планског озелењавања.

Одабрани услови заштите животне средине

Подела предузећа према утицају на животну средину

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

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

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

III група: већа предузећа са приметним утицајем на животну средину због којег је потребно да буду издвојена заштитним одстојањем од стамбеног насеља тако да њихова делатност не нарушава конфор суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брuto површине веће од 5 000 m²), туристички и рекреативни објекти, инфраструктурни пројекти, прехранбена индустрија, текстилна индустрија итд. Предузећа су дужна да 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 (Техногас) и VII групе (НИС РНП) и не би је требало проширивати, нити развијати нове зоне овог типа у самом граду или у селима Панчева.

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

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

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

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

Правна основа:

10. Закон о заштити животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)
11. Закон о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)
12. Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 88/10)
13. Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04)
14. 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)
15. 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)
16. Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола (Службени гласник РС бр. 84/05)
17. 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)
18. 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)

B1. 4.3. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно

постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

- Код постојећих објеката дозвољено је накнадно формирање стаклених веранди (стакленика/соларијума) ако су стакленом површином оријентисани на југ или са отклоном не већим од 30° у односу на југ - уколико се пројектним елаборатом докаже остваривање значајне уштеде у потрошњи енергије, затим, ако просторне околности то омогућавају и ако то није у супротности са другим прописима али и мерама овог Плана, које регулишу изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних целина, уређење површина, улепшавање града и сл.
 - Уколико је пројектном документацијом потврђена ефикасност стакленика за уштеду енергије за грејање објекта, површина стакленика једнака површини стакла на њему, не рачуна се код индекса изграђености и процента заузетости парцеле.
 - Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени. У случају да су ови уређаји одобрени кроз урбанистичко-техничке услове као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони грејања смањује осунчање између 9 и 15 сати за више од 20%.
 - У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
 - Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.
- При планирању и реализацији нових објеката и комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.

Такође, треба се у највећој могућој мери оријентисати на чисте изворе енергије јер се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже.

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

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

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (тротоар - пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Сл. Гласник Републике Србије” број 18/97).

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

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

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

Б2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Б2. 1. ВРСТА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

У површине и објекте остале намене спадају: стамбени, стамбено-пословни и пословни, односно производни објекти и површине.

Б2. 1.1. Јавно коришћење простора и објекта

Постоји могућност остваривања намена из области јавних садржаја али у приватном аранжману и на осталом грађевинском земљишту. То се односи на приватне дечје установе, школе језика, рачунара, сликања, глуме и сл., затим приватне здравствене установе различитог типа (опште, специјалистичке службе, клинике, стоматолошке ординације, физикална медицина, пратеће службе здравства (лабораторије, снимања, итд.) и сл.), установе из области културе (приватне галерије, уметничке радионице и сл.), спорта (СЦ, вежбаонице, спортске дворане, итд.), домови за стара лица и слично. Такође, у остале намене, осим оних које ће у даљем тексту бити наведене, убрајају се и објекти намењени за јавно коришћење у смислу задужбина и сл. са приватним фондовима за финансирање њиховог рада и финансирања и коришћењем приватних средстава за изградњу самих објекта на осталом грађевинском земљишту.

За све овакве садржаје примењују се сви параметри дефинисани за исте такве објекте јавне намене.

Б2. 1.1.1. Станице за снабдевање течним горивом

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.

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

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

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

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

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

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

Ограђивање није дозвољено осим ускладу са безбедоносним и сигурносним условљеностима.

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

Планирани урбанистички параметри:

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

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

Нормативи за паркирање возила:

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

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

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 м²), прехрамбена индустрија, текстилна индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине.

Текстилна индустрија, металопрерађивачка 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), тј. сви објекти у функцији пољопривредне производње, хемијска индустрија, индустријско-пословне зоне, индустрија посебне намене, "Green field" индустријске зоне.

Машиноградња - могући садржаји: електронски уређаји и апарати, производња комуникационих апарата, мерни уређаји, мерна и регулациона техника, производи за

Електронска индустрија - могући капацитети: производња аудио и видео технике, медицинске опреме, електронских играчака, електронских музичких инструмената омаћинства, бела техника и сл.

Производња уређаја и постројења за коришћење обновљивих извора енергије - Могући садржаји : опрема за ветрогенераторе, соларна постројења и сл.

Производњи хемијских производа - Предлаже се више фаза производње на основу сировинске базе из петрохемијског комплекса и природних супстаници (биље, лековите траве, цвеће).

- Мала привреде и производно занатство, делатности везане за прераду дрвета, метала, текстила, коже и пластичних маса а за производњу намештаја, скупогеног накита, савременог посуђа, уметничких предмета од стакла и

- Управно сервисни центар истраживачко-развојне институције за везу привреде и научних установа. Осим производних капацитета на овом простору су предвиђени и непроизводни као што су складишта, дистрибутивни центри и сл.

- Складишни и магацински простор намењен свим делатностима у којима није предвиђено дуже задржавање људи предвиђено је да се граде у зонама ограничене градње инфраструктурних коридора. Објекти морају бити приземни до 5,00м висине, као и висина планираног зеленила.

- грађење ове врсте објеката као и засађивање стабала мора бити у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења JUS.N.CO. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности JUS.N.CO. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа;

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

УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА

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

ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА

Пројекти којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I пројеката за које је обавезна процена утицаја

Б2. 2. Правила грађења за Гринфилд индустријску зону

Б2. 3. Правила грађења за пословно-индустријску зону

Пословно-индустријску зону чини комплекс постојеће фабрике авиона „Утва“ (тзв. „Нова Утва“) који је комплетно изграђен и дефинисан као јединствен индустријски комплекс.

Овим Планом предвиђена је могућност да се у случају потребе изврши евентуална трансформација ове индустријске зоне у смислу могуће промене намене производне делатности, односно потребе за другачијим организовањем комплекса у складу са новим тржишним одређењима.

Врста и намена објеката у зони	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА - Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада материјала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, складишта стоваришта, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа)... дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.. Сајамски простори, хипермаркети, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговина, забавни паркови, индустријски и пословни паркови, мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, складишни простори, када се у производном процесу користе тежа и тешка теретна возила; - Мањи производни погони који не загађују околину, сервиси, магацински простори, “тешко”занатство, стоваришта (продаја огрева) отворени тржни центри, сервиси, паркинзи и гараже за теретна возила и аутобусе; - Пословне делатности из области трговине на мало и велико, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, комерцијалних услуга и производних делатности, тржно пословни центар - робне куће; - Мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичке радионице, технички сервиси, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго. УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА Пројекти који могу бити подвргнути поступку процене утицаја на основу Листе II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину. ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА Пројекти којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I пројеката за које је обавезна процена утицаја
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Планом нису предвиђене посебне могућности и ограничења коришћења простора и објеката, односно објекти и површине се морају користити у складу са својом основном наменом, односно компатибилном наменом. План се може спроводити само у складу са Условима Министарства одбране Републике Србије пов. Бр.2437-8 од 28.09.2010.год. и Допунским условима пов. Бр.2437-25 од 21.12.2010.год.

	Наведени Услови и Допунски услови приложени су у посебном елаборату овог Плана - Анекс Плана генералне регулације комплекси посебне намене – целина 11 у Панчеву.
Типологија објеката	У типолошком смислу на овом простору планирана је могућност изградње свих типова објеката у зависности од намене и технологије производног процеса.
Услови за формирање грађевинске парцеле	
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. Изузетно, у случајевима када није могуће испунити све параметре дефинисане овим Планом, обзиром да је комплекс скоро у потпуности изграђен, деобу парцела вршити у складу са објективним околностима на терену. <u>Напомена!</u> <i>Изузетно, на већ изграђеним парцелама, дозволиће се парцелација (односно препарцелација) где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе новоформиране парцеле не задовољавају наведене елементе ради формирања засебних функционалних целина.</i> <i>У случају да постоје дилеме око неусаглашености наведених правила парцелације и препарцелације са фактичким условима на терену, применити Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС" бр.50/2011) (важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње као и за подручја за даљу планску разраду).</i>
Услови за величину парцеле	Минимална величина парцела мин 600 м². Минимална ширина парцела 20 м.
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. Растојање грађевинске линије у односу на регулациону линију мин 5,00м.
Највећи дозвољени индекси заузетости грађевинске парцеле	
Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	Макс. 50%
Вертикална регулација	
Највећа дозвољена спратност и висина објеката	Спратност: Макс. до П+2 <u>НАПОМЕНА !</u> За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације ова спратност није ограничење, односно може бити и већа у којим случајевима ће се прибављати (ако то буде неопходно), посебне сагласности од надлежних

	институција. Висина назидка у евентуалном поткровљу је до макс. 1,60м.
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.
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	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
Ограђивање парцеле	Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00м у складу са прописима о заштити сваке врсте објеката понаособ.
Услови и могућности 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. Задња фаза не сме прекорачити урбанистичке параметре зоне.

Б2. 4. Правила грађења за стамбено-пословну зону

Врста и намена објеката у зони
<u>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</u> У овој зони могу се градити све врсте стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката. Дозвољене-компатибилне намене су пратећи садржаји становања (трговина, угоститељство, услужно занатство итд.), затим пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, социјалног становања, културе, спорта и рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС).

Овде се могу убројати пословни, производни, услужни, складишни и економски објекти, трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје – ван пијаца); оправка моторних возила; погребне услуге. Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА

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

• Могућости и ограничења начина коришћења простора и објеката – обе зоне

Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте.

За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

У приземљу, мезанину (ако постоји) и на првој етажи дозвољене су намене компатибилне становању. Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор у приземном делу и на првој етажи објекта уз обавезно остваривање улаза који је независан од улаза у стамбени део објекта. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање.

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

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

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

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

Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу (трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница – тезге ван пијаца). За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могуће су само интервенције према условима тог Завода и уз поштовање урбанистичких параметара овог плана: Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд.

У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучјући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.

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

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

• Типологија објеката

У типолошком смислу, у складу са просторним карактеристикама парцеле односно осталим урбанистичким параметрима овог Плана, на овом простору предвиђена је могућност изградње

следећих типова објеката: слободностојећи, у прекинутом и у непрекинутом низу.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.

Дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе.

Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока.

Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких 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.

Услови за величину парцеле

Породични стамбени објекти

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

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

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

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

Вишепородични стамбени објекти

За стамбени бјекат са вишепородичним становањем грађевинска парцела је минималне површине 300м².

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

	Тип (врста) објекта	Минимална ширина парцеле (м)
	слободностојећи	15,00
	прекинути низ	12,00
	непрекинути низ	9,00
Пословни објекти Најмања површина грађевинске парцеле за све пословне објекте износи 100м². Најмања ширина грађевинске парцеле за јавне и пословне објекте износи 6м. 1. Напомена! <i>Минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине од наведених. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички патаметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</i> <i>Изузетно, на већ изграђеним парцелама, дозволиће се парцелација (односно препарцелација) где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе новоформиране парцеле не задовољавају наведене елементе ради развргнућа имовинске заједнице.</i> 2. Напомена! <i>У случају да постоје дилеме око неусаглашености наведених правила парцелације и препарцелације са фактичким условима на терену, применити Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС" бр.50/2011) (важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње као и за подручја за даљу планску разраду).</i>		
Правила пре/парцелације за интерне саобраћајне површине	Ове саобраћајне површине дефинише се у складу са наменом површина парцеле, односно начином коришћења земљишта.	
Правила пре/парцелације за заједничке слободне површине	Дозвољено је формирање грађевинских парцела (правилних) геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима Плана. Постојећа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели, где је заједничка парцела = блок, се задржава. Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.	
Правила пре/парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте	Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова. Електроенергетска инфраструктура: -оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина комплекса износи око 9х7м. -за трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. Телекомуникациона инфраструктура:	

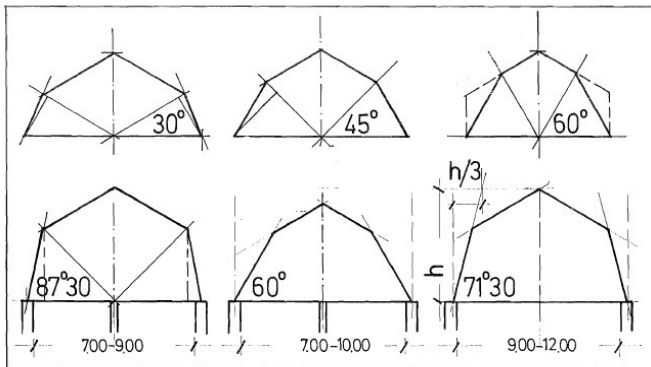
	- оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа, а за капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије заузете површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом. За све трансформаторске станице (ТС) у граници обухвата овог плана образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене.
Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне редгулације, он се задржава и на њему су дозвољени радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита. Уколико се врши замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора ускладити са свим условима за нове објекте.	
Положај објеката према површини јавне намене	Објекти се морају поставити у оквиру зоне градње коју чине грађевинске линије, односно - предња, задња и бочне грађевинске линије. Планиране грађевинске линије су минимална одстојања објеката од регулационих линија. Планирани објекти морају бити грађени на предњој грађевинској линији која мора бити повучена од регулационе за 5.0м. Бочна грађевинска линија објекта мора бити удаљена од бочне регулационе линије парцеле за 3,0м. Дубина зоне градње, односно растојање између предње и задње грађевинске линије: - Породични стамбени објекти: макс.16,0м - Вишепородични стамб.објекат: макс.18,0м - Стамбено-посл. објекат: макс. 20,0м - Пословни објекат: по целој парцели али у складу са осталим параметрима овог Плана. - Растојање између предње и задње грађевинске линије може се у изузетним случајевима повећати до макс. 10%.
Положај према границама суседних парцела	За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутам низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле. Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Растојање објеката од бочних граница парцеле је регулисано на следећи начин: Двострано узидани објекти: ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. Једнострано узидани објекти: ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање дела зида објекта од бочних граница парцеле када се на том делу зида налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. Слободностојећи објекти: ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м.

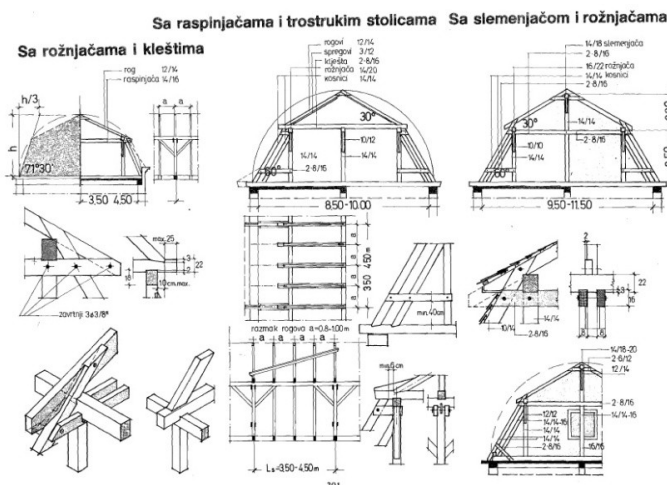
	Помоћни објекти: - минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. - минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради. У случајевима када се објекат гради на парцели чија је бочна граница истовремено и задња граница једне или више суседних бочних парцела, објекат се мора градити на одстојању од мин.3,0м од ове задње границе суседне парцеле. Растојање објекта од задње границе парцеле је регулисано на следећи начин: - главни објекти се граде у оквиру зоне градње у уличном делу парцеле, тако да је самим тим дефинисано њихово удаљење од задње границе парцеле - у случајевима када на парцели постоје просторне могућности за изградњу два или више главних објеката, удаљење објекта од задње границе парцеле је дефинисано удаљењем од наспрамног објекта и минимално је једнака - 1 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за стамбене и/или радне просторије, - ½ висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само за помоћне просторије - за помоћне објекте, за удаљење од задње границе парцеле важе иста правила као и за удаљење од бочних граница парцеле На делу објекта према унутрашњем дворишту, изван зоне градње, важе правила као за упуштање делова објекта ка јавној површини.
Упуштање делова објекта у површине јавне намене	- Није планирано упуштање делова објекта у површину јавне намене.
Највећи дозвољени индекси заузетости грађевинске парцеле	
Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	Пословни објекти (сви објекти на парцели) – макс. 80% Стамбено- пословни објекти (сви објекти на парцели) – макс. 70% Вишепородични стамбени објекти (сви објекти на парцели) – макс. 65% Породични стамбени објекти (сви објекти на парцели) – макс. 60% <u>обрачун површина</u> У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етажне рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етажне не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етажне, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.
Вертикална регулација	
Највећа дозвољена	Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и то на основу постојећег стања, висине објекта у окружењу и урбанистичких

спратност и висина објеката	капацитета локације. Постојећа спратност може се мењати:																							
	- код објеката који су под одређеним степеном заштите или се налазе у склопу просторно културно историјске целине "Старо градско језгро Панчева", само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, - код осталих објеката, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом, - у оба случаја, под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места.																							
	Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, само у зони угла, али не више од једне повучене етаже.																							
	Усклађивање висине постојећих и планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање.																							
	У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.																							
	Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.																							
	Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оријентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је дата максимално дозвољена висина венца и висина слемена и то на следећи начин:																							
	<table><tr><th rowspan="2">Број етажа (оријентационо)</th><th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th></tr><tr><th>венац</th><th>слеме</th></tr><tr><td>П</td><td>5.0</td><td>7.5</td></tr><tr><td>П+Пк</td><td>6.5</td><td>9.0</td></tr><tr><td>П+1</td><td>8.0</td><td>10.5</td></tr><tr><td>П+1+Пк/Пс</td><td>9.5</td><td>12.0</td></tr><tr><td>П+2</td><td>11.0</td><td>13.5</td></tr><tr><td>П+2+Пк/Пс</td><td>12.5</td><td>15.0</td></tr></table>	Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)		венац	слеме	П	5.0	7.5	П+Пк	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0	П+2	11.0	13.5	П+2+Пк/Пс	12.5	15.0
	Број етажа (оријентационо)		Максимална дозвољена висина (м)																					
		венац	слеме																					
П	5.0	7.5																						
П+Пк	6.5	9.0																						
П+1	8.0	10.5																						
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																						
П+2	11.0	13.5																						
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0																						
Код објеката са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као кота венца рачуна се кота пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као кота венца рачуна се кота врха ограде.																								
Изузетно се, у разграђеним блоковима <i>типа-Б</i> , за поједине објекте на парцелама спољног прстена блока, као акценат у простору (нпр. наглашавање у зони улаза у унутрашњи јавни простор блока), може дозволити додатна повучена етажа максималне висине око 3,00м.																								

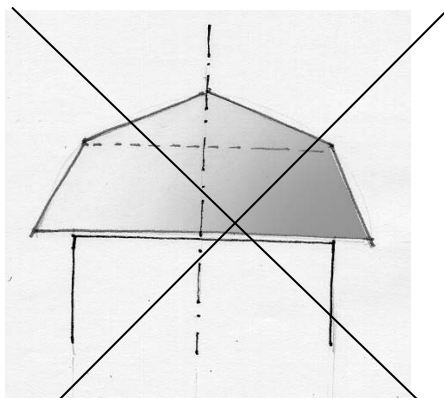
Нивелациони услови	Остали урбанистички параметри дефинисани овим планом не смеју бити прекорачени а укупна површина таквих (додатних) етажа не сме прелазити 10% укупне површине зоне градње у спољном прстену блока (у овај проценат не улазе угаони објекти).
	Ако објекат није исте висине на целој својој површини (има више трактова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.
	Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.
	Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара.
	Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.
	Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.
	Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).
	Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Правила и услови за друге објекте на парцели	Број објеката на парцели условљен је максимално дозвољеним параметрима и капацитетима парцеле. Поред објеката основне намене могу се градити и пратећи објекти становања и пословања. На парцели је могуће поред постојећег објекта основне намене градити и друге објекте исте намене, поштујући прописане урбанистичке параметре који се односе на парцелу. Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати у складу са урбанистичкиом параметрима. овог Плана.
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м. Удаљење помоћних од главних објеката може бити: - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м.
Правила и услови за замену постојећих објеката	
	Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови. Нови објекти се морају градити у складу са свим параметрима овог Плана: намена, Ии, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, итд. Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.), Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“). Планирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров. <i>Мансардни кров - дозвољен:</i>  The diagrams show six cross-sections of mansard roofs. The top row shows three profiles with pitches of 30°, 45°, and 60°. The bottom row shows three profiles with pitches of 87°30', 60°, and 71°30'. The bottom row also includes span ranges: 700-900, 700-1000, and 900-1200. A vertical dimension h/3 is indicated for the 71°30' profile.



Лажни мансардни кров, тзв. Печурка – није дозвољен:



Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м.

У поткровљу је дозвољено 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.

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

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

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

- Намена поткровне етаже је као и намена основног објекта али ту могу бити и помоћне просторије као пратећи садржаји основне намене (помоћне канцеларије, архива, техничке просторије, фотокопирница, оставе и сл.).
- Дозвољено је урадити надзидак, према условима овог плана и ако нису премашене висине венца и слемена дефинисане висинском регулацијом.
- Природно осветљење се може остварити кровним прозорима или бацама који се морају извести уз поштовање положаја отвора на основној фасади и архитектонског стила објекта.
- Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама).

	- Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање 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). У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно (заједно са бацама), не прелазе 30% површине крова на предметној фасади да њихов положај, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима. Код надзиђивања објеката, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Обавезна је претходна верификација решења од стране надлежне градске (под)комисије за архитектуру или Друштва архитеката. Нису дозвољени кровови типа „печурке“, као што је то наведено у претходном ставу. Све интервенције (радови) на објектима морају бити у складу са правилима овог плана и мерама заштите, уколико постоје за предметни простор. За све интервенције на постојећим објектима потребно је да инвеститор, у фази израде пројектне документације, прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковног удружења. Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора у објекту адаптирањем у корисни простор у складу са наменом, без промене висина и других геометријских одлика и волумена крова. Надградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређени блок, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима. Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објекта доброг бонитета у истом фронту, улици и блоку. Надградња подразумева обавезно обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима. Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења. Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима овог плана тј до испуњења максимума прописаног за конкретну локацију. Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилем да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима. Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.
Уређење зелених и слободних површина парцеле	
	Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Минимални проценат уређених слободних површина на парцели = 30% од чега половина површине мора бити под зеленилом. На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП “Зеленило”. Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара, шибља и цвећа и око 30% четинарских или зимзелених врста. Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свака 3 паркинг места засади 1 дрво.

	Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина. Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су слојем земље минималне дебљине 0,60м и зеленилом, обрачунавају се као зелене површине. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели, осим на парцелама спољног прстена блока у разграђеним блоковима тип-Б где могу заузимати 100% свих зелених површина на парцели. На парцелама у оквиру грађевинског реона у блоковима намењеним породичном становању могу да се формирају предврт, простор намењен одмору или игри деце, повртњак, воћњак. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно- архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта чини добро уређен и негован травњак. Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни бр.11/2001). Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	Сви објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима. Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Колски приступи повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м (изузетно шире, до 7,0м) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. 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. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката. 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. Прикључење на ДП: Како у профилу улица нема просторних могућности за извођењем сервисних саобраћајница (улица Јабучки пут, пут Панчево - Скробара), прикључење на коловозе улица које представљају уједно и делове државних путева, а које се налазе у границама третиране целине 11, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели а све у складу са условима управљача

	пута. Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак, у зависности од броја стамбених јединица, решити на следећи начин: Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са породичним становањем, са не више од укупно 3 стамбене и пословне јединице заједно, колски прикључак на коловоз државног пута у границама насеља извести директним прикључењем на коловоз већ изграђене улице у ширини до 3м. 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 5м, а прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника. Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта, или више стамбених објеката са вишепородичним становањем преко 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају, а на основу стандарда не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином прикључка не мањом од 5м, а прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника. Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервис...) ће прикључак на ДП извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих. Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем). Приступе свим објектима обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС" број 18/97). Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.												
Паркирање на парцели	Код изградње нових објеката и реконструкције постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума <table border="0"> <tr> <td>- становање</td><td>1ПМ/1 стамбена јединица</td></tr> <tr> <td>- управа и администрација</td><td>1ПМ/60м² нето површине</td></tr> <tr> <td>- трговина</td><td>1ПМ/50м² продајног простора</td></tr> <tr> <td>- ресторани, кафане, кафеи</td><td>1ПМ/10 места</td></tr> <tr> <td>- спортски садржаји</td><td>1ПМ/8-10 гледалаца</td></tr> <tr> <td>- управне зграде, банке и сл.</td><td>1ПМ/50м² нето површине</td></tr> </table> Паркинг места за путничке аутомобиле извести у складу са важећим нормативима, правилницима, у фази пројектовања. У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити. У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином пролаза која задовољава противпожарне услове. Гараже:	- становање	1ПМ/1 стамбена јединица	- управа и администрација	1ПМ/60м ² нето површине	- трговина	1ПМ/50м ² продајног простора	- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места	- спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца	- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине
- становање	1ПМ/1 стамбена јединица												
- управа и администрација	1ПМ/60м ² нето површине												
- трговина	1ПМ/50м ² продајног простора												
- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места												
- спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца												
- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине												

	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 макс.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. Уколико је паркинг површина на отвореном (у унутрашњем дворишту) треба да буде озелењена тако да на свака 3пм буде засађено 1 дрво. Код постојећих објеката обезбедити максималан број паркинг места, колико то просторни услови дозвољавају.
Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру у мрежу	1. Водоводна мрежа - Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. - За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. - Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. - Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. 2. Канализациона мрежа - Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. - За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. - Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. - Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. - У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели. - У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник. 3. Електроенергетска мрежа Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево: Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод; ТС

	предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућег трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућег трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. 4. Телекомуникациона мрежа и објекти Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства. 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; 5. KDS мрежа KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима. 6. Термоенергетска инфраструктура Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу. Топлификација <i>Котларница</i> Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области. <i>Препумпна станица (ППС)</i> У блоковима становања се могу градити: - у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. <i>Предајна станица (ПС)</i> 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: - у оквиру објекта, на грађевинској парцели <i>Топловод</i> ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.
--	--

	Гасификација Општи услови за изградњу гасног прикључка Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима: - траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна - цевовод мора бити безбедан од оштећења - цевовод полагати 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. ГМРС/ПМРС/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/ПМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне. • Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића • Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре: • Прикључење објекта изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објект има директан приступ. • За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. • Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објекта. • Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
	Правила и услови за евакуацију отпада
	У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са

	санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине. Препоручује се – где год се просторни и технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће. У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере. Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације. Препоручује се оградивање оваквог простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%. Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодно и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл. Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6х2,5х3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строгопоштовање хигијенско-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. 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 равној подлози са успоном до 3%. Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова. Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана. Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: на 600м² управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.
Ограђивање грађевинских парцела	
	Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. Врста и висина оgrade зависе од намене комплекса који ограђују. Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м. Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна

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

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 11а које су дефинисани Генералним урбанистичким планом.

Ступањем на снагу овог Плана, престају да важе одредбе ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ГРАДА ПАНЧЕВА („Службени лист града Панчева“ број 14/08 и 16/08-исправка) за предметно подручје (Целину 11).

Б3. 1. Зоне и локације за даљу разраду

Б3. 1.1. Зоне за разраду планом детаљне регулације

У свим случајевима када се не може извршити подела на јавно и остало земљиште тј. директно спровођење на основу овог Плана, потребна је израда плана детаљне регулације.

Б3. 1.2. Локације за које се ради урбанистички пројекат

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

- Објекти и површине јавне намене;
- Објекти и површине остале намене са јавним коришћењем;
- Објекти и површине у пословно-индустријској зони и
- Објекти и површине у Гринфилд индустријској зони.

Б3. 2. Остали елементи значајни за спровођење плана

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

План се може спроводити само у складу са Условима Министарства одбране Републике Србије пов. Бр.2437-8 од 28.09.2010.год. и Допунским условима пов. Бр.2437-25 од 21.12.2010.год.

Наведени Услови и Допунски услови приложени су у посебном елаборату овог Плана - Анекс Плана генералне регулације комплекси посебне намене – целина 11 у Панчеву.

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003) 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 генералне 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
КОМПЛЕКСИ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ
ЦЕЛИНА 11**

У ПАНЧЕВУ